

Tauscher, Daniel

Erarbeiten von Nutzungspotenzialen für das Gelände Gewerbepark
Reinhardtstraße 4 in Chemnitz/ Sonnenberg.

eingereicht als

D I P L O M A R B E I T

an der

Hochschule Mittweida (FH)

University of Applied Sciences

Fachbereich Maschinenbau / Feinwerktechnik

Chemnitz, 2014

DIPLOMARBEIT

**Erarbeiten von Nutzungspotenzialen für
das Gelände Gewerbepark
Reinhardtstraße 4 in
Chemnitz/ Sonnenberg.**

Autor:
Daniel Tauscher

Studiengang:
Immobilien- und Gebäudemanagement

Seminargruppe:
IG05w1

Erstprüfer:
Prof.Dipl.-Ing. (TU) Mario Kny

Zweitprüfer:
Dipl.(FH) Carola Luft

Chemnitz, 2014

DIPLOMARBEIT

Herr
Daniel Tauscher

**Erarbeiten von Nutzungspotenzia-
len für das Gelände Gewerbepark
Reinhardtstraße 4 in
Chemnitz/ Sonnenberg.**

Mittweida, 2014

DIPLOMARBEIT

Erarbeiten von Nutzungspotenzialen für das Gelände Gewerbepark Reinhardtstraße 4 in Chemnitz/ Sonnenberg.

Autor:
Herr Daniel Tauscher

Studiengang:
Immobilien- und Gebäudemanagement

Seminargruppe:
IG05w1

Erstprüfer:
Prof. Dipl.-Ing.(TU) Mario Kny

Zweitprüfer:
Dipl.-Ing.(FH) Carola Luft

Einreichung:
Chemnitz, 10. Januar 2014

Verteidigung/Bewertung:
Mittweida, 2014

Bibliografische Beschreibung:

Tauscher, Daniel:

Erarbeiten von Nutzungspotenzialen für das Gelände Gewerbepark Reinhardtstraße 4 in Chemnitz/ Sonnenberg. - 2013. – 158 S.

Mittweida, Hochschule Mittweida, Fakultät Maschinenbau, Diplomarbeit, 2014

Referat:

Das Ziel dieser Diplomarbeit ist, im Rahmen der vorherrschenden Begebenheiten eine geeignete Möglichkeit zur Weiter- und Umnutzung von Bestandsgebäuden anhand des Standortes Reinhardtstraße 4 am Rande des Chemnitzer Sonnenbergs aufzuzeigen. Anhand der Konzeptionierung soll eine neue Arbeitsqualität, die langfristige Erhaltung und Verbesserung dieses Standortes sichern. Weiterhin wird für den Gewerbepark an der Reinhardtstraße 4 ein Vorschlag über das Gesamtkonzept sowie die Ansiedlung von Dienstleistungs-, Produktions- und Vertriebsunternehmen unterbreitet.

Inhalt

Inhalt I

Abbildungsverzeichnis.....	IV
Tabellenverzeichnis.....	VIII
Abkürzungsverzeichnis.....	IX
1 Einführung.....	1
1.1 Problemstellung.....	2
1.2 Zielstellung der Arbeit.....	3
1.3 Gang der Arbeit.....	4
2 Analyse der Ausgangssituation.....	6
2.1 Standortanalyse.....	7
2.1.1 Marko- Standortanalyse.....	11
2.1.1.1 Basisdaten Stadt Chemnitz.....	11
2.1.1.2 Geografische Standortbedingungen Stadt Chemnitz.....	11
2.1.1.3 Demografische Standortbedingungen Stadt Chemnitz.....	12
2.1.1.4 Ökonomische Standortbedingungen Stadt Chemnitz.....	18
2.1.1.5 Finanzielle Situation der Stadt Chemnitz.....	20
2.1.1.6 Wissenschaftsstandort Chemnitz.....	25
2.1.1.7 Flächennutzung Chemnitz.....	26
2.1.1.8 Arbeitsmarktsituation Stadt Chemnitz.....	27
2.1.2 Mikro-Standortanalyse.....	31
2.1.2.1 Untersuchung des direkten Umfelds.....	32
2.1.2.2 Demografische Standortbedingungen Sonnenberg.....	33
2.1.2.3 Natur- und Freizeitangebot des Stadtteils Sonnenbergs.....	36
2.2 Untersuchung des Grundstückes Reinhardtstraße 4.....	38
2.2.1 Bauliche Situation der Liegenschaft und Gebäudekomplexe.....	39
2.2.2 Dimensionen der vorhandene räumlichen Begebenheiten.....	40
2.3 Marktanalyse.....	43
2.3.1 Analyse des Baugewerbes von Chemnitz.....	43
2.3.2 Analyse des Verarbeitendes Gewerbe von Chemnitz.....	45
2.4 Resümee Analyse der Ausgangssituation.....	47

3	Erarbeiten von Nutzungspotenzialen Halle 1	48
3.1	<i>Revitalisierung des Gebäudekomplexes.....</i>	<i>48</i>
3.2	<i>Kostenaufstellung der Revitalisierung.....</i>	<i>51</i>
3.3	<i>Konzept „DASdesigns“ – Mietbereich 1</i>	<i>53</i>
3.3.1	Geschäftsidee	54
3.3.2	Flächenbedarf und –Nutzung	55
3.3.3	Marketing und Vertrieb	57
3.3.4	Beschaffung und Materialwirtschaft	58
3.3.5	Fremdleistungen	58
3.4	<i>Konzept „Puukx“ – Mietbereich 2</i>	<i>59</i>
3.4.1	Flächenbedarf und –Nutzung	59
3.4.2	Das Produkt Puukx	60
3.4.2.1	Geschäftsidee	60
3.4.2.2	Produkt / Dienstleistung	61
3.4.2.3	Obsoleszenz	61
3.4.3	Marketing und Vertrieb	62
3.4.4	Produktion	63
3.4.5	Fremdleistungen	64
3.4.6	Kapitalbedarfsplan	64
3.4.7	Finanzierungsplan	67
3.4.8	Rentabilitätsvorschau	68
3.4.9	Liquiditätsplan	70
3.4.10	Tilgungs- und Zinsrechnung	74
3.4.11	Personalplanung	75
3.4.12	Privatbedarf	75
4	Erarbeiten von Nutzungspotenzialen Halle „ehemals Holzhandel Unger“	77
4.1	<i>Revitalisierung des Gebäudekomplexes.....</i>	<i>77</i>
4.2	<i>Kostenaufstellung der Revitalisierung.....</i>	<i>79</i>
4.3	<i>Konzept „Holzhandel an der Reinhardtstraße“</i>	<i>80</i>
4.3.1	Produkt / Dienstleistung	81
4.3.1.1	Geschäftsidee	81
4.3.1.2	Produkt / Dienstleistung	81
4.3.1.3	Kundennutzen	81
4.3.2	Markt und Marktteilnehmer	82
4.3.3	Marketing und Vertrieb	82
4.3.3.1	Produktpolitik	82
4.3.3.2	Preispolitik	83
4.3.3.3	Promotion	83
4.3.4	Personal- und Materialwirtschaft	84

4.3.5	Kapitalbedarfsplan	86
4.3.6	Finanzierungsplan	88
4.3.7	Rentabilitätsvorschau	89
4.3.8	Liquiditätsplan	91
4.3.9	Zins- und Tilgungsrechnung	94
4.3.10	Privatbedarf	96
5	Schlussbetrachtung	97

Literatur 101

Anlagen 110

Anlagen, Teil 1	1
Anlagen, Teil 2	3
Anlagen, Teil 3	7
Anlagen, Teil 4	9
Anlagen, Teil 5	10
Anlagen, Teil 6	13
Anlagen, Teil 7	20
Anlagen, Teil 8	30
Anlagen, Teil 9	32
Anlagen, Teil 10	33
Anlagen, Teil 11	36
Selbstständigkeitserklärung	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Diplomarbeit	5
Abbildung 2: Makrostandort Chemnitz	7
Abbildung 3: Mikrostandort Sonnenberg	8
Abbildung 4: Immobilie Gewerbepark Reinhardtstr. 4	8
Abbildung 5: Charakteristika Markostrandortanalyse.....	9
Abbildung 6: Charakteristika Mikrostrandortanalyse.....	9
Abbildung 7: Bevölkerungspyramide für Chemnitz 2009/ 2030	18
Abbildung 8: BIP je Einwohner im Jahr 2011 in EUR	25
Abbildung 9: Flächennutzungsarten in der Stadt Chemnitz.....	27
Abbildung 10: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile bis 2020	35
Abbildung 11: Freizeitmöglichkeiten Chemnitzer Sonnenberg.....	38
Abbildung 12: Lage Gewerbepark Reinhardtstr. 4.....	39
Abbildung 13: Vermietungsstand Reinhardtstr. 4	40
Abbildung 14: Grundriss Halle 1	41
Abbildung 15: Raumbuch Halle 1 nach DIN 276	41
Abbildung 16: Grundriss Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger	42
Abbildung 17: Raumbuch Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger nach DIN 276	42
Abbildung 18: Entwicklung Baubranche 1992 bis 2012 Chemnitz.....	44
Abbildung 19: Veränderung Betriebe, Umsatz Baugewerbe Sachsen11/12in%	44

Abbildung 20: Verarbeitendes Gewerbe nach Branchen im Jahr 2012	45
Abbildung 21: Branchenstruktur im Verarbeitenden Gewerbe Juli 2013	46
Abbildung 22:Entwicklung Verarbeitendes Gewerbe 1991 bis 2012 Chemnitz	46
Abbildung 23: Grundriss Halle 1 - NEU.....	50
Abbildung 24: Raumbuch Halle 1 – NEU nach DIN 276.....	50
Abbildung 25: Kostenschätzung der Revitalisierung der Halle 1 nach DIN 276 und BKI	52
Abbildung 26: Teilgrundriss der Mietbereiche 1 und 2	56
Abbildung 27: Logo DASdesigns	58
Abbildung 28: Teilgrundriss der Mietbereiche 1 und 2	60
Abbildung 29: Entwurf Logo und Visitenkarte Puukx	63
Abbildung 30: Kapitalbedarfsplan Teil 1.....	66
Abbildung 31: Kapitalbedarfsplan Teil 2.....	66
Abbildung 32: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan	67
Abbildung 33: Finanzierungsplan	68
Abbildung 34: Rentabilitätsvorschau Teil 1	69
Abbildung 35: Rentabilitätsvorschau Teil 2	69
Abbildung 36: Entwicklung der Rentabilität.....	70
Abbildung 37: Liquiditätsplan ersten Geschäftsjahr	71
Abbildung 38: Entwicklung Liquidität im ersten Geschäftsjahr	71
Abbildung 39: Liquiditätsplan zweiten Geschäftsjahr.....	72
Abbildung 40: Entwicklung Liquidität im zweiten Geschäftsjahr.....	72
Abbildung 41: Liquiditätsplan dritten Geschäftsjahr	73

Abbildung 42: Entwicklung Liquidität im dritten Geschäftsjahr	73
Abbildung 43: Tilgungs- und Zinsrechnung.....	74
Abbildung 44: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan	75
Abbildung 45: Personalplanung 1. bis 3. Geschäftsjahr	75
Abbildung 46: Grundriss Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger - NEU	78
Abbildung 47: Raumbuch Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger nach DIN 276	78
Abbildung 48: Kostenschätzung der Revitalisierung des Holzhandels nach DIN 276 und BKI	80
Abbildung 49: Entwurf Logo und Visitenkarte Holzhandel an der Reinhardtstr.....	84
Abbildung 50: Personalplanung 1. bis 3. Geschäftsjahr	85
Abbildung 51: Kapitalbedarfsplan Teil 1.....	87
Abbildung 52: Kapitalbedarfsplan Teil 2.....	87
Abbildung 53: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan	88
Abbildung 54: Finanzierungsplan	88
Abbildung 55: Rentabilitätsvorschau Teil 1	89
Abbildung 56: Rentabilitätsvorschau Teil 2	90
Abbildung 57: Entwicklung der Rentabilität.....	90
Abbildung 58: Liquiditätsplan ersten Geschäftsjahr	91
Abbildung 59: Entwicklung Liquidität im ersten Geschäftsjahr	92
Abbildung 60: Liquiditätsplan zweiten Geschäftsjahr.....	92
Abbildung 61: Entwicklung Liquidität im zweiten Geschäftsjahr.....	93
Abbildung 62: Liquiditätsplan dritten Geschäftsjahr	93

Abbildung 63: Entwicklung Liquidität im dritten Geschäftsjahr	94
Abbildung 64: Tilgungs- und Zinsrechnung.....	94
Abbildung 65: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan	95
Abbildung 66: Berechnung der Grundstücksaufbereitungskosten für den gesamten Gewerbepark.....	98

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Chemnitz 1982 bis 2030	12
Tabelle 2: Entwicklung Gesamtbevölkerungsverlust Stadt Chemnitz.....	14
Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Chemnitz'	15
Tabelle 4: Räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Chemnitz.....	16
Tabelle 5: Prozentuale Verteilung der Altersstruktur der Stadt Chemnitz'	16
Tabelle 6: Bevölkerungsbewegung Chemnitz im Jahr 2007 anhand Altersgruppen.....	17
Tabelle 7: IHK-Mitgliedsbetriebe nach Wirtschaftszweigen.....	20
Tabelle 8: Pro-Kopf-Verschuldung (ohne Eigenbetriebe)in EUR'	23
Tabelle 9: Entwicklung BIP je Einwohner für Chemnitz''	24
Tabelle 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Chemnitz.....	28
Tabelle 11: Entwicklung Arbeitsuchenden Stadt Chemnitz.....	30
Tabelle 12: Arbeitslosenquote Chemnitz im Jahresschnitt'.....	30
Tabelle 13: Entwicklung Bevölkerung Chemnitz-Sonnenberg'	34
Tabelle 14: Entwicklung des Verhältnisses von Zu- und Wegzügen des Sonnenbergs bezüglich anderer Gemeinden.....	36

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Apr.	April
Aug.	August
BGF.	Bruttogeschossfläche
BIP.	Bruttoinlandsprodukt
BKI.	Baukosteninformationszentrums
BSP.	Bruttosozialprodukt
Bzw.	beziehungsweise
Co.	Compagnie
Dez.	Dezember
Etc.	et cetera
e.V.	eingetragener Verein
EUR.	Euro
Feb.	Februar
ff.	folgende
Gebr.	Gebrüder
Jan.	Januar
Jul.	Juli
Jun.	Juni
ha.	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
Kfz.	Kraftfahrzeug
KG.	Kommanditgesellschaft
Km²	Quadratkilometern

Mär.	März
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
N.N.	Normalnull
NGF	Nettogeschossfläche
Nov.	November
Okt.	Oktober
ÖPNV.	öffentlicher Personennahverkehr
Sep.	September
SGB.	Sozialgesetzbuch
StLB.	Standardleistungsbuch für das Bauwesen
SV.	Sozialversicherungsbeitrag
TU.	Technische Universität
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
VPE.	Verpackungseinheit
W.C.	Wasserklosett

1 Einführung

Chemnitz ist neben Leipzig und Dresden die drittgrößte Stadt in Sachsen und hat seit der deutschen Wiedervereinigung im Jahre 1990 einen tief greifenden wirtschaftlichen Wandel durchlebt, mit Auswirkungen auf alle Bereiche des täglichen, wie städtischen Alltags, Lebens und Wirtschaftens. Wo noch vor gut zwei Jahrzehnten grauer Beton das Bild bestimmte, hat Chemnitz heute eine anerkannte wirtschaftliche Basis und ein urbanes Herz, was viele Menschen nicht nur aus dem direkten Umfeld anzieht. Eine faszinierende Architektur spiegelt den Wandel in der Zeit und den Geist derer, die die Stadt prägten wieder. Angefangen vom 7,10 hohen Karl-Marx-Monument aus Bronze aus dem Jahre 1971, entworfen von Lew Kerbel¹, Industriedenkmälern, dem Kaufhaus Schocken, der Villa Esche, sanierte Gründerzeitvierteln und nicht zuletzt die seit der Wende völlig neu erdacht und gebauten Innenstadt, wo namenhafte Architekten ihre Visionen verwirklichten, schlagen den Bogen von der Vergangenheit, ins Heute und in die Zukunft. Nicht nur bedeutend für die Zukunft ist auch bereits heute das Zusammenwirken mit der Technischen Universität Chemnitz mit ihren mehr als 10.000 Studenten² und Ihrer Einbindung in ein leistungsfähiges regionales Umfeld, für die zukünftige Entwicklung der Stadt Chemnitz überaus positiv, um für künftige Veränderungsprozesse, die maßgeblich vom demografischen Wandel und der Globalisierten von Wirtschaft und Gesellschaft geprägt sein werden, zu bewältigen. Nicht zuletzt 1,6 Millionen Einwohner im Regierungsbezirk von Chemnitz, die eben erwähnte Technische Universität, als intellektuelles Zentrum, Forschungseinrichtungen wie die Fraunhofer-Institute und ein erfolgrei-

¹ In: http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/sehenswuerdigkeiten/sehenswertes_karl_marx_denkmal.html

² In: <http://www.tu-chemnitz.de/tu/fakten.php>

cher Mittelstand, von zum großen Teil familiengeführten Unternehmen, schaffen beste Voraussetzungen für eine wirtschaftlich positive Zukunft. Als Ergebnis zählt Chemnitz seit Jahren zu den wachstumsstärksten Städten Deutschlands. Traditionelle Stärken sind nebst dem Anlagen- und Maschinenbau, der Mikrosystemtechnik und der Automobilindustrie, darüber hinaus trägt Chemnitz heute als moderne Industriestadt zum Status von Sachsen als wirtschaftlich erfolgreichstes Bundesland im Osten bei. Unabhängig aller wirtschaftlichen Aspekte, trägt eine umfassende Kinderbetreuung, exzellente Bildungsangebote, sowie zahlreiche Kunst, Kultur und Freizeitangebote zum entscheidenden Argument für junge Menschen und Familien bei. Nicht zuletzt gestiegene Geburtenzahlen und ein leichtes Ansteigen der Bevölkerungszahl verdeutlichen diese These, die im zweiten Kapitel näher beleuchtet wird.

1.1 Problemstellung

Nebst eben erwähnten aktuellen Begebenheiten und zukünftigen Chancen der Stadt Chemnitz, ist der Ausgangspunkt einer jeden komplexen wissenschaftlichen Arbeit eine zu bearbeitende These. Die These, die in diese Arbeit behandelt werden soll, lautet, dass es für den Gewerbepark an der Reinhardtstraße 4, am Rande des Chemnitzer Stadtteils Sonnenberg, möglich ist, Nutzungspotenziale aufzuzeigen und ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, welches der Liegenschaft einen neuen Glanz vergangener Tage verleihen bzw. die Marktchancen steigern soll. Der Stadtteil Sonnenberg als solcher beherbergt primär Wohngebäude mit vereinzelt allgemeinen Industrieflächen, sowie kleinteiligem Einzelhandel. Die Immobilie selbst hat ebenso wie die Umgebung des Sonnenbergs bzw. die Stadt Chemnitz, eine lange Geschichte mitsamt tiefgreifenden Veränderungen hinter sich. Aufgrund fehlender Informationen, sollen diese aber nur bedingt Bestandteil dieser Arbeit sein. Eine Bebauung am Standort erschließt sich mit der Gründung des VE Kombinat Bau und Rekonstruktion Karl-Marx-Stadt des

Stammbetriebes VEB Modernisierung und Rekonstruktion im Jahre 1977 und beheimatete diese Unternehmung bis zu Ihrer Auflösung 1986³. Ende des Jahres 1990 gründete sich an diesem Ort die Chemnitzer Stadtbau GmbH und nutzte die Immobilie bis zu ihrer Insolvenz als Firmensitz⁴. Nebst den mit der Zerschlagung der früheren Unternehmen in Zusammenhang stehenden Brachflächen, beheimatete der Gewerbepark heute verschieden Unternehmen wie z.B. die Holzhandel Unger GmbH, die Zimmerei Hänel, Kühn's Maler GmbH, das Gebrauchtwarenhaus „Gut & Günstig“ oder den Projekt Zukunft e.V.. Vor dem Hintergrund der Zwangsverwaltung häufte sich jedoch im Laufe der letzte Jahre, ein Sanierungsstau an und leer stehende Gebäude, wie Brachflächen wurde nur geringfügig instandgehalten. Diese fehlenden Investitionen führten nicht nur zu kosmetischen Defiziten der Gebäude und Flächen, auch eine nicht mehr zeit- bzw. marktgerechte Ausstattung der Räumlichkeiten schmälern die Marktchancen beträchtlich. Seit der Insolvenz des Holzhandel Ungers, im Frühjahr des Jahres 2013 und dem Umzug der Zimmerei Hänel, spitzte sich die Leerstandsquote des Areals, weshalb nunmehr große Teile des Gewerbeparks dem weiteren Verfall bzw. den Umwelteinflüssen schutzlos ausgesetzt sind. Die prekäre Lage hat wiederum zur Folge, dass nicht nur die Attraktivität für mögliche Käufer der gesamten Liegenschaft, sondern auch eine mögliche kleinteilige Vermietung der frei bzw. Leerstandsflächen gemindert wird.

1.2 Zielstellung der Arbeit

Wie bereits unter 1.1 erwähnt ist die Schaffung von Nutzungspotenzialen und ein damit verbundenes tragfähiges Konzept verbunden mit der sukzessiven Be-

³ In.: <http://www.archiv.sachsen.de/archive/chemnitz/2079.htm>

⁴ Vgl.: Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz, Abteilung B, HRB 443, Abruf vom 29.11. 2013, S. 1

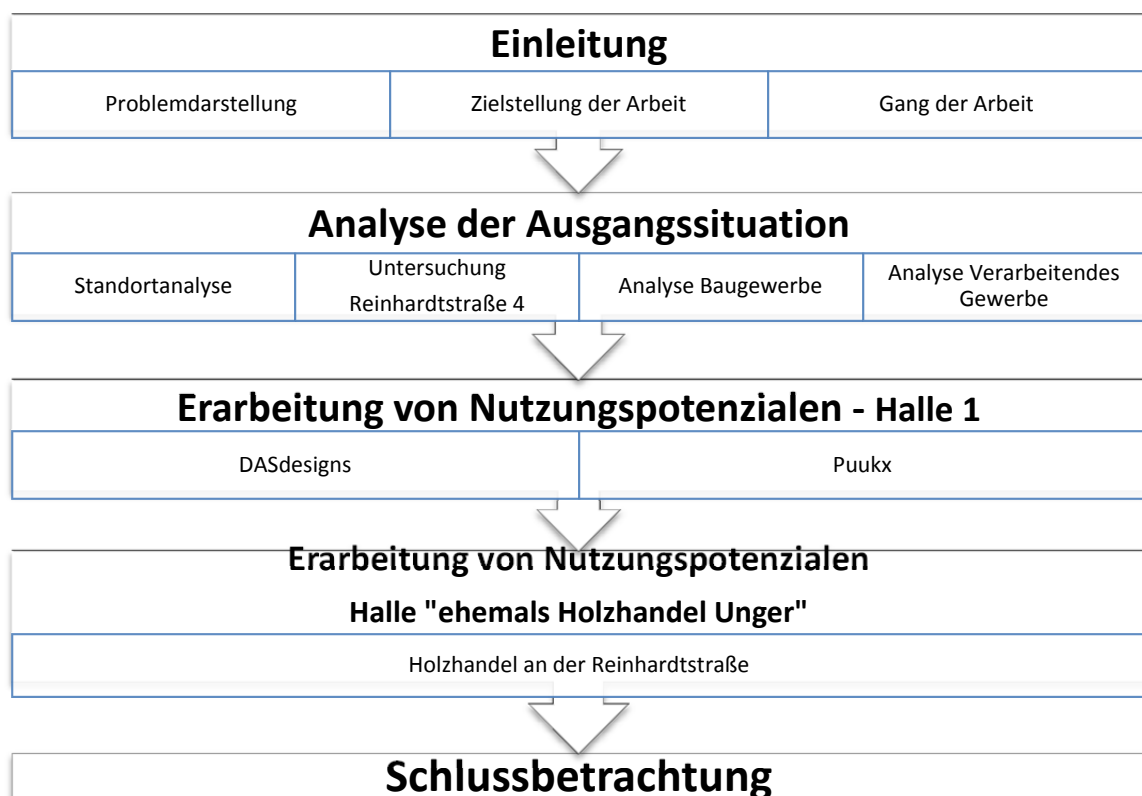
seitigung des angesammelten Sanierungsstaus, marktgerechte Modernisierungen des Bestandes und die mögliche Revitalisierung des gesamten Areals als Zielstellung definiert. Die damit einhergehende Erhöhung der Attraktivität und Aufwertung des Gewerbeparks, sowie der umgebenden Bebauung im Karree, bei gleichzeitiger Schaffung einer Lösung der Leerstandsprobleme soll als positiver Nebenaspekt behandelt werden. Um dieser Zielstellung Rechnung zu tragen sind unterschiedliche konzeptionelle Varianten zu untersuchen. Ferner sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie mit möglichst geringen Investitionskosten Flächen geschaffen werden, die im Hinblick auf den demografischen Wandel und die wirtschaftlichen Standortbedingungen der Stadt Chemnitz eine nachhaltige wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Flächen und Gebäude gewährleisten.

1.3 Gang der Arbeit

Die Bearbeitung der formulierten Problemstellung zur Erarbeitung von Nutzungspotentialen wird innerhalb von sechs Kapiteln abgearbeitet. Nachdem im ersten Kapitel einleitende Gedanken bezüglich der aktuellen Situation und des Standorts formuliert werden, wird im zweiten Kapitel die Ausgangslage erörtert und dabei in einem ersten Schritt findet die Stadt Chemnitz als Agglomerationsraum angesehen und analysiert. In einem weiteren Schritt wird der Stadtteil Chemnitz-Sonnenberg als direktes Umfeld näher beleuchtet und auf die Begebenheiten des Gewerbeparks an der Reinhardtstraße 4 eingegangen, um die für die Herleitung der Nutzungspotenziale essentiellen Grundlagen vorzustellen. Die von der Standortanalyse losgelöste Betrachtung der Marktanalyse der Branchen Bau- und Verarbeitendes Gewerbe, soll die im nachfolgenden dritten und vierten Kapitel getroffenen Nutzungspotenziale manifestieren. Da die gewählten Branchen nur einen Teil der in Chemnitz beheimateten Branchenstruktur wiedergeben, wird die Analyse dieser erst an dieser Stelle vollzogen. Eine Analyse des Gewerbeimmobilienmarktes ist nicht Bestandteil der Arbeit, da

der Fokus sich auf die Betrachtung des Gewerbepark an der Reinhardtstraße gelegt wird und speziell Nutzungspotenziale für diese Immobilie gesucht werden. Die darin aufgegriffenen verschiedenen Nutzungspotenziale werden bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit genauer analysiert und ausgewertet. Die Unterteilung der Nutzungspotenziale in die Kapitel vier und fünf ergibt sich dabei aus den vorherrschenden Begebenheiten des Gewerbeparks an der Reinhardtstraße 4. Hierbei wird zwischen zwei verschiedene Gebäudekomplexen unterschieden und die von mir erstellten Nutzungspotenziale werden somit separat voneinander abgehandelt. Zusammenfassend wird sich im fünften und letzten Kapitel mit den getroffenen Aussagen nochmals kritisch auseinandergesetzt und ein abschließendes Resümee vollzogen.

Abbildung 1: Aufbau der Diplomarbeit⁵



⁵ Quelle: Eigene Darstellung

2 Analyse der Ausgangssituation

Jede Lage hat einen Standort. Aber erst durch die vorgesehene Nutzung, die unterschiedlichen Bedingungen des Umfelds und die im Zeitablauf veränderlichen Marktgegebenheiten wird aus dem Standort eine Lage⁶. Im nun folgenden Kapitel soll deshalb anhand einer fundierten Analyse der Ausgangsbedingungen, des Gewerbeparks an der Reinhardtstraße 4, bestimmt werden, welche Qualität die Liegenschaft aufweist und welche möglichen Nutzungspotenziale sich daraus ergeben. Ähnlich wie in der Medizin, wo ein Patient erst nach sorgfältiger Begutachtung und einer Bestimmung der vorliegenden Symptome, erfolgreich behandelt werden kann, ist bei Immobilien, bei denen es sich um immobile Güter handelt, die Lage von entscheidender Bedeutung. Auf Grund dessen soll eine Standortuntersuchung klären, welche Rahmenbedingungen vorherrschen, um zukünftig absehbare Standortgegebenheiten durch systematisches Sammeln, Gewichten und Bewerten von direkt und indirekt im Zusammenhang mit der zur Immobilien stehenden Informationen zu erhalten⁷. Um die optimalste Nutzungsmöglichkeit für einen bestimmten Standort identifizieren zu können bedarf es dabei die gegebenen Stärken und Schwächen möglichst transparent zu gestalten⁸, sowie alle für die Beurteilung der Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie notwendigen Rahmenbedingungen aufzuzeigen und im Lichte möglicher Entwicklungsziele zu bewerten und wesentliche Restriktionen hierfür herauszuarbeiten.

⁶ Vgl. Muncke, Standort- und Marktanalysen, Immobilienzeitung, 2000-2001, S.5

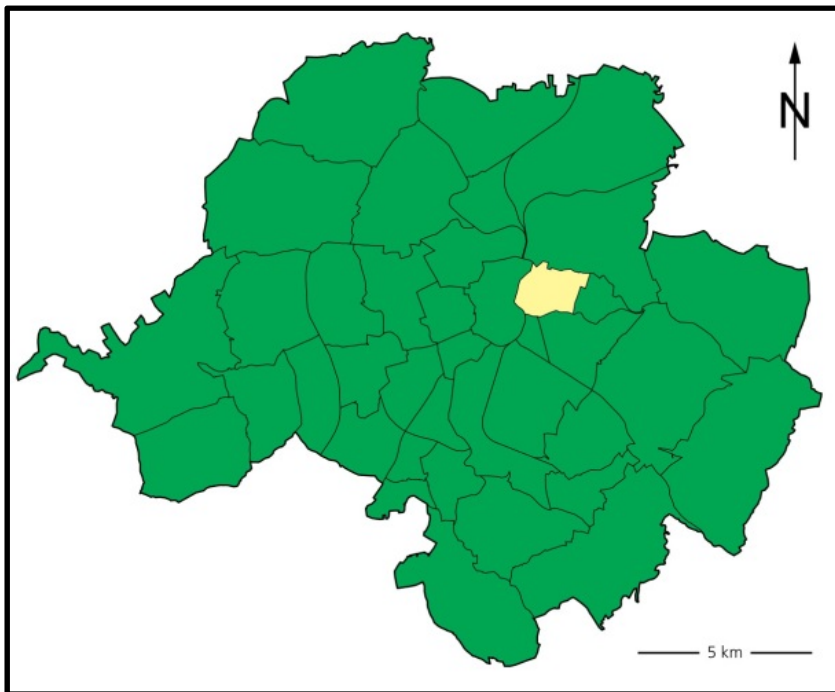
⁷ Vgl. Ebenda, S106

⁸ Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft, 2009, S.248ff

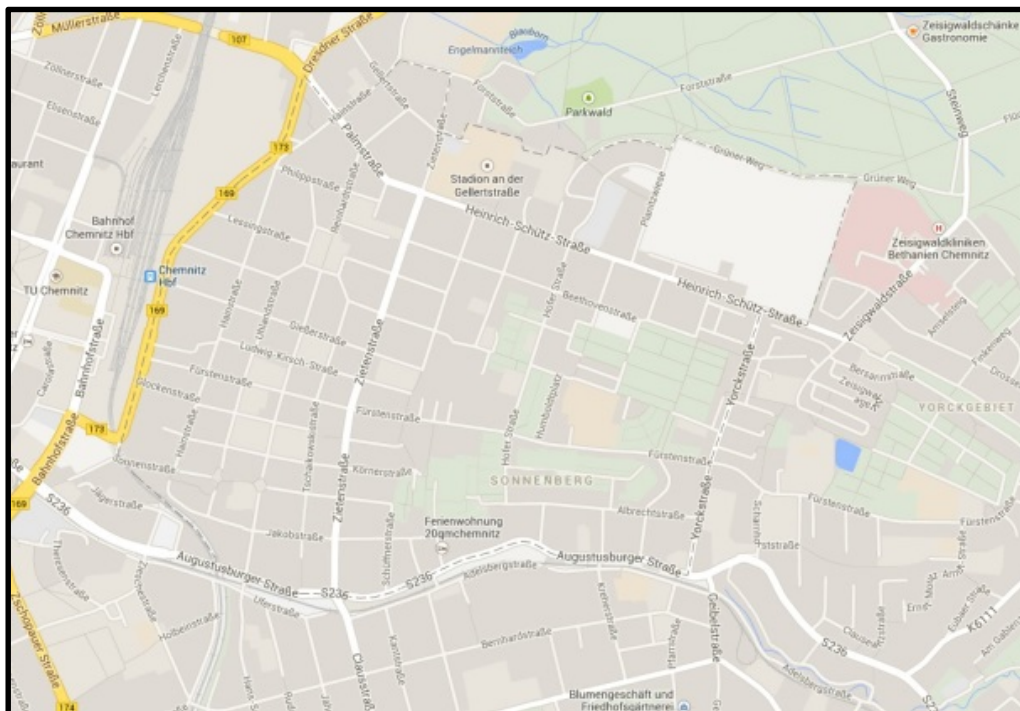
2.1 Standortanalyse

Im Mittelpunkt einer jeden Standortanalyse, steht das Grundstück selbst und sein zugehöriges Umfeld. Hierbei wird zur Beurteilung des Umfeldes dieses in Mikro- und Makrostandort unterteilt. Die zu untersuchenden Standortcharakteristiken sind darüber hinaus in weiche und harte Standortfaktoren zu unterteilen.

Abbildung 2: Makrostandort Chemnitz⁹

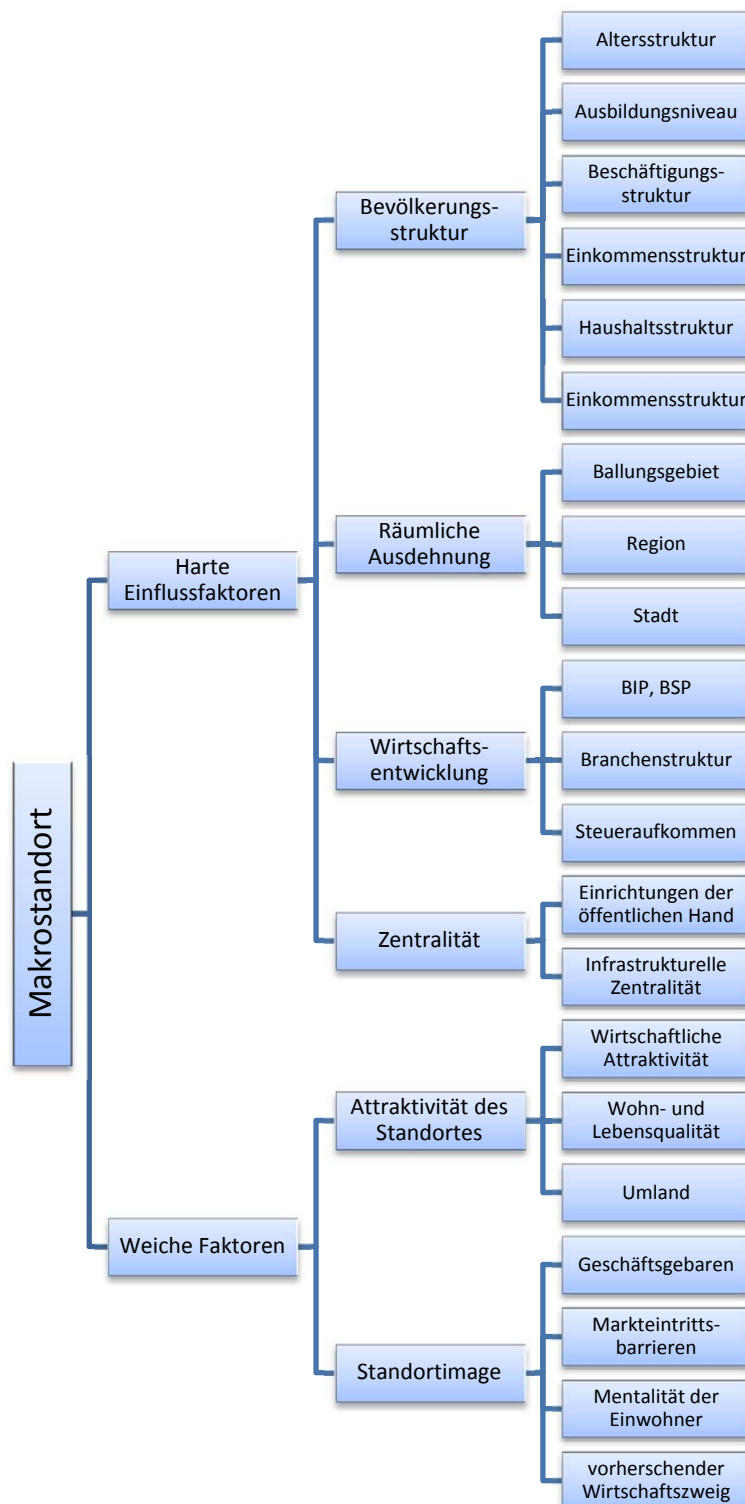


⁹ Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Chemnitz-Sonnenberg>

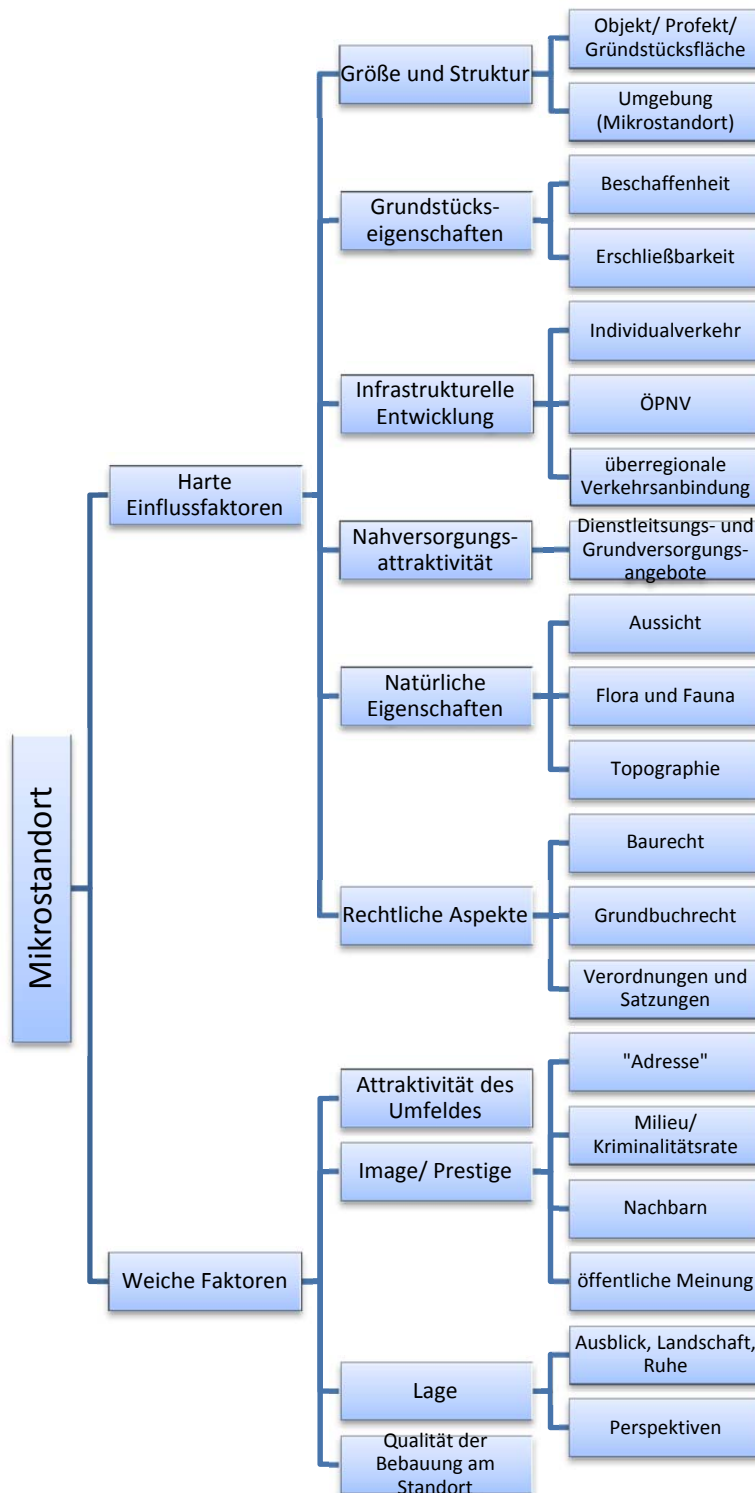
Abbildung 3: Mikrostandort Sonnenberg¹⁰**Abbildung 4: Immobilie Gewerbepark Reinhardtstr. 4¹¹**

¹⁰ Quelle: Eigene Darstellung nach Google Maps, Kartenausschnitt

¹¹ Quelle: Eigene Darstellung nach Google Earth, Kartenausschnitt

Abbildung 5: Charakteristika Markostrandortanalyse¹²

¹² Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: Vgl. Wellner, Vorlesung Immobilienmarketing, WS 2007/2008, S. 60ff

Abbildung 6: Charakteristika Mikrostrandortanalyse¹³

¹³ Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: Vgl. Wellner, Vorlesung Immobilienmarketing, WS 2007/2008, S. 63ff

2.1.1 Marko- Standortanalyse

Unabhängig weicher und harter Faktoren befasst sich die Makroebene in aller Regel mit dem Agglomerationsraum, sowie dem Stadtgebiet und wird unabhängig von der zu untersuchenden Immobilie behandelt¹⁴. In dieser Arbeit wird als Makrostandort das Stadtgebiet von Chemnitz, der „Stadt der Moderne“, angesehen. Besonders die demografischen wie auch ökonomischen Bedingungen sollen Aufschluss über die Entwicklung der Stadt und zukünftige Trends geben.

2.1.1.1 Basisdaten Stadt Chemnitz

Die Kreisfreie Stadt Chemnitz im Südwesten des Freistaates Sachsen und ist umgeben von den drei Landkreisen, Mittelsachsen, dem Erzgebirgskreis und Zwickau. Mit Stand vom 31.08.2013 hat Chemnitz dabei 242.346 Einwohner¹⁵, mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 1.100 Einwohner je km², die sich auf einer Fläche von rund 221 km² verteilen¹⁶. Nach Leipzig und Dresden ist Chemnitz somit die drittgrößte Stadt in Sachsen¹⁷.

2.1.1.2 Geografische Standortbedingungen Stadt Chemnitz

Chemnitz als solches befindet sich exakt auf dem 50. Nördlichen Breitengrad und liegt, als geografische Besonderheit, im Erzgebirgsbecken auf etwa 300 Metern über N.N., umrahmt von den Ausläufern des Erzgebirges im Süden und von den Höhen des Mittelsächsischen Berglandes im Norden. Durch den Zusammenfluss der beiden Mittelgebirgsflüsse Zwönitz und Würschnitz im Chemnitzer Stadtteil Altchemnitz, trägt der durch die Stadt verlaufende Fluss den Namen

¹⁴ Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft, 2009, S. 248

¹⁵ In: http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bevoelkerungsstand.html

¹⁶ Vgl. Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011, 2011, S.17

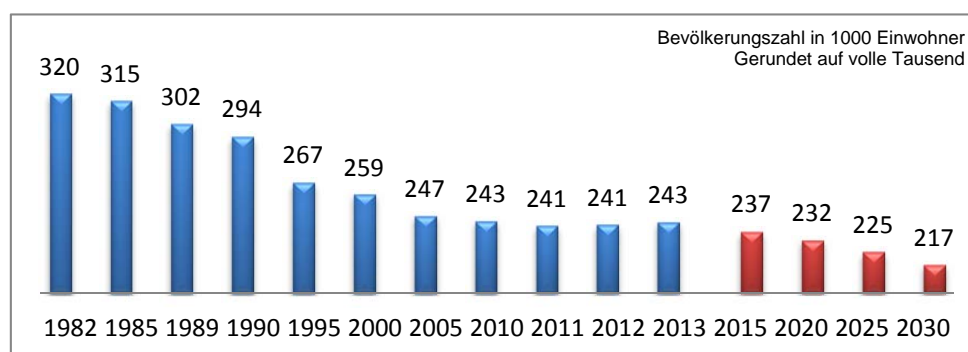
¹⁷ Vgl. Statistisches Jahrbuch 2013 Sachsen, 2013, S. 37

Chemnitz. Das bei Chemnitz rund sieben bis acht Kilometer schmale Erzgebirgsbecken zieht sich in Südwest-Nordost-Richtung durch das Stadtgebiet. Innerhalb des Beckens befindet sich der mit 420,9 Metern Höhe Beutenberg, welcher die Stadt im Nordosten begrenzt. Der Nordrand des Erzgebirges zeigt im Raum Chemnitz sein deutlichstes Relief, zerschnittenen durch die Täler der, bereits erwähnten, Flüsse Würschnitz und Zwönitz. Auch befindet sich in Höhe deren Zusammenflusses der im Stadtgebiet höchste Berg, die Klaffenbacher Höhe mit 523,4 m über N.N.¹⁸.

2.1.1.3 Demografische Standortbedingungen Stadt Chemnitz

Seit dem Bevölkerungshöhepunkt im Jahre 1982 mit rund 320.000 Einwohnern, weist die Stadt Chemnitz eine stetig sinkende Bevölkerungszahl auf, wie in Tabelle 1 ersichtlich ist. Auch wenn sich dieser Trend in den letzten Jahren verlangsamt haben sollte, so zeigen doch Prognosen, dass bis zum Jahr 2030 die Stadt Chemnitz weiter drastisch schrumpfen wird. Angesichts dieses gravierenden Bevölkerungsrückgangs soll eine detailliertere Betrachtung Aufschluss über die Gründe dieses Bevölkerungsrückgangs geben.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Chemnitz 1982 bis 2030¹⁹



¹⁸ Vgl. Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011, 2011, S.18

¹⁹ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Prognose in Anlehnung an Bertelsmann-Stiftung

Wie alle ostdeutschen Großstädte dominierte die Gesamtentwicklung der Einwohnerzahl von Chemnitz in den Jahren 1989 bis 2005 massive Wanderungsverluste in die alten Bundesländer bzw. dem Ausland²⁰. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Jahre zwischen 1989 bis 1991, da die politische und ökonomische Sondersituation der damaligen Zeit einmalig anzusehen ist²¹. In den Jahren nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung bestand dieser Trend der Abwanderung gen Westen zwar weiterhin, nahm jedoch merklich ab. Anschließend zeichnete sich in den Jahren nach 1992 die Stadt-Umland-Wanderung ab, wodurch Chemnitz weitere große Teile seiner Bevölkerung verlor, auch wenn leichte Zuwanderungsgewinne dem gegenüberstehen²². Im Jahr 1997 war der Bevölkerungsrückgang nur gering bzw. stagnierte, was auf die Eingemeindungen, der das Stadtgebiet angrenzenden Gemeinden, Einsiedel, Klaffenbach und Kleinolbersdorf-Altenhain zurückzuführen ist. Weitere Eingemeindungen der bis dahin selbstständigen Gemeinden Grüna, Mittelbach, Röhrsdorf und Wittgensdorf folgten zum Jahreswechsel 1998/ 1999. Dies stellte zugleich einen Spitzenwert der Wanderungssalden ehemaliger Stadtbewohner dar²³. Erstmals ist hierdurch eine Umkehr des negativen Bevölkerungswachstums zu erkennen. Die damalige Abwanderung der Bevölkerung ins Umland von Chemnitz, ist teilweise der damals vorherrschenden Flächenknappheit und der ungeklärten Restitutionsfragen im Stadtgebiet geschuldet. Der hierdurch entstandene Nachfragestau entwickelte sich für Chemnitz, sowie weiterer Großstädte, als Standortnachteil gegenüber dem Umland. Darüber hinaus führten damalige Sonderabschreibungsanreize, von 50% Sonderabschreibung bei Vermietung von neu geschaffe-

²⁰ Vgl. Köppen, Bevölkerungsurbanisierung, 2004, S.78

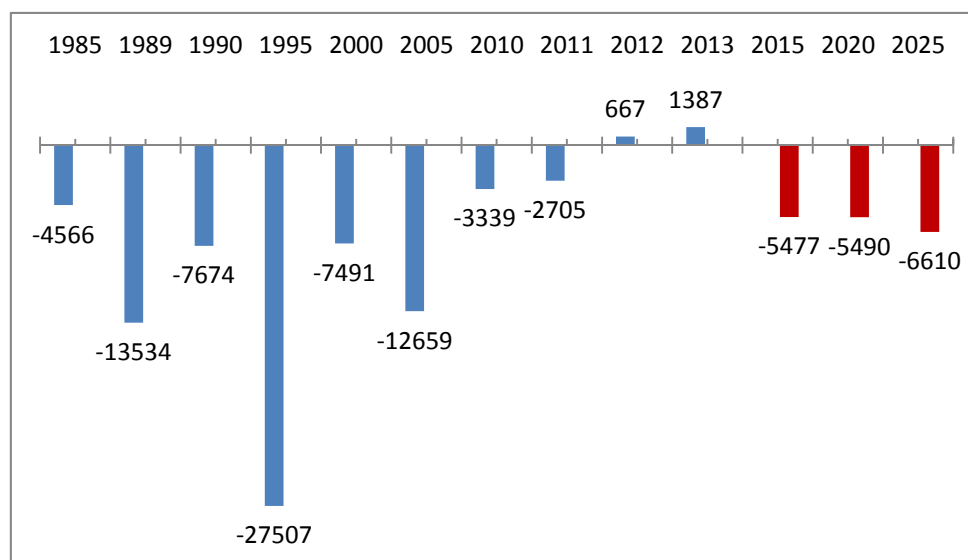
²¹ Vgl. Jurczek, Aufbau oder Abriss, 2004, S.21

²² Vgl. Pfeiffer, Strukturwandel, 2000, S.16

²³ Vgl. Köppen, Bevölkerungssuburbanisierung, 2004, S. 86

nen Wohnimmobilien, zu vermehrten Neubauvorhaben, seitens westdeutscher Kapitalanleger, von Wohnimmobilien in Umlandgemeinden. Unabhängig ihrer Lage ergeben sich somit auch Vorteile bezüglich der Nähe zum Stadtgebiet und der damit verbundenen guten Anbindung an das Straßennetz des Oberzentrums²⁴. Seit dem Jahr 2005 vollzieht sich der Bevölkerungsrückgang auf einem wesentlich geringeren Niveau und wird dominiert durch dem „natürlichen Saldo“ von Geburten und Sterbefällen, sowie dem Saldo von Zuzügen nach und Fortzügen aus Chemnitz in andere Städte und Gemeinden. Autark einer gesellschaftlichen Bedeutung der in Tabelle 2 aufgeführten Zahlen, hat diese Entwicklung auch einen weiteren bedenklichen Hintergrund für die Stadt Chemnitz. Für die Kommune bedeutet diese Entwicklung ein vermindertes Steueraufkommen und eine damit einhergehende Senkung der Finanzkraft, da sich die finanziellen Zuweisungen des Landes nach der Zahl der Einwohner bemessen.²⁵

Tabelle 2: Entwicklung Gesamtbevölkerungsverlust Stadt Chemnitz²⁶



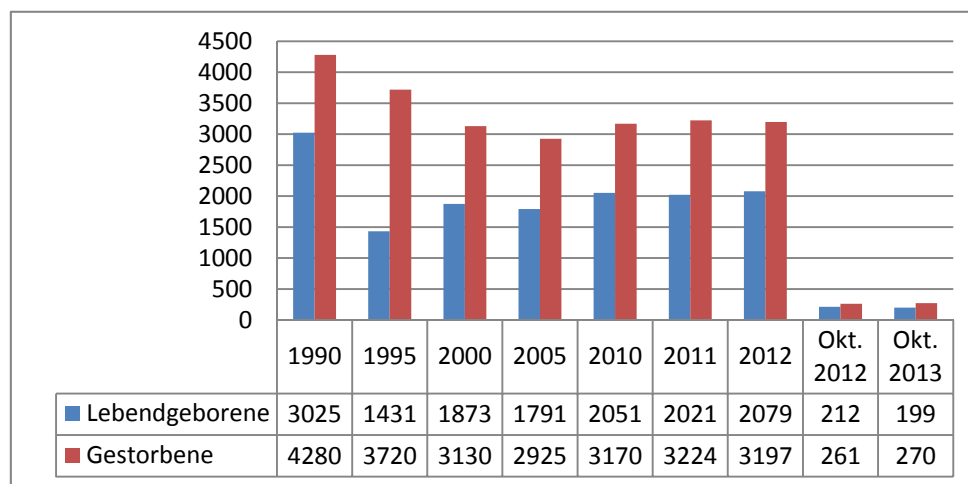
²⁴ Vgl. Ebenda, S. 82ff.

²⁵ Vgl. Jurczek, Aufbau oder Abriss, 2004, S. 47

²⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Vgl. Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Prognose in Anlehnung an Bertelsmann-Stiftung

Mit Blick auf die in Tabelle 3 abgebildete natürliche Bevölkerungsentwicklung lässt sich eine leicht ansteigende Geburtenrate in den letzten Jahren ableiten. Jedoch überwog für das Jahr 2012 immer noch ein negativer Saldo von knapp einem Drittel. Auch wenn sich der negative Saldo aus Gestorbene und Lebendgeborenen sukzessiv weiter verringern sollte, ist mit einem jähen Ende dieses Trends zu rechnen. Rein statistisch gesehen sind erstgebärend Frauen in den alten Bundesländern 29,2 Jahre alt und in den neuen Bundesländern 27,4 Jahre alt. Diese Frauen wurden also um das Jahr 1983 bzw. 1986 geboren²⁷. Gerade in den Jahren nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung fielen die Geburtenraten jedoch sehr schwach aus. Dies hat zur Folge, dass diese nicht geborenen Kinder demnach auch keine eigenen Kinder bekommen können, was sich für die Bevölkerungsprognosen bis 2030 deutlich auf die Anzahl der Neugeborenen auswirken wird.

Tabelle 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Chemnitz^{28, 29}



²⁷ In: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61556/alter-der-muetter>

²⁸ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: <http://www.statistik.sachsen.de/html/9656.htm>

²⁹ In: http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bevoelkerungsbewegung.html

Positiver als die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft hingegen die räumliche Bevölkerungsentwicklung, wie in Tabelle 4 zu sehen ist. Hier weist die Stadt Chemnitz seit einigen Jahren einen positiven Trend aus.

Tabelle 4: Räumliche Bevölkerungsbewegung Stadt Chemnitz³⁰

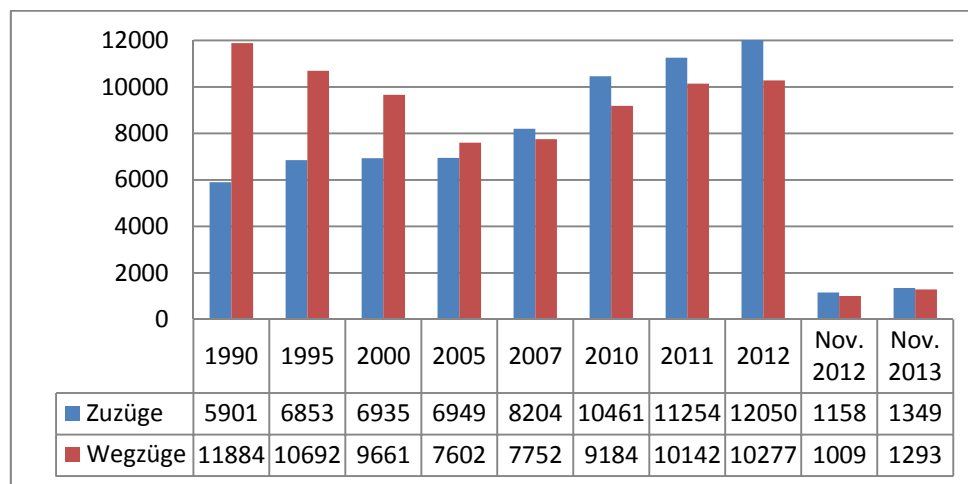
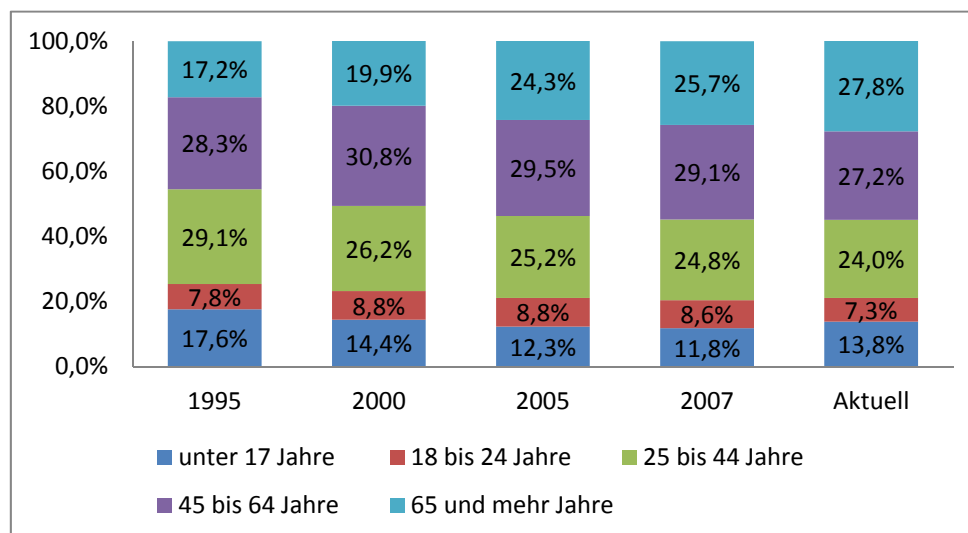


Tabelle 5: Prozentuale Verteilung der Altersstruktur der Stadt Chemnitz^{31, 32}

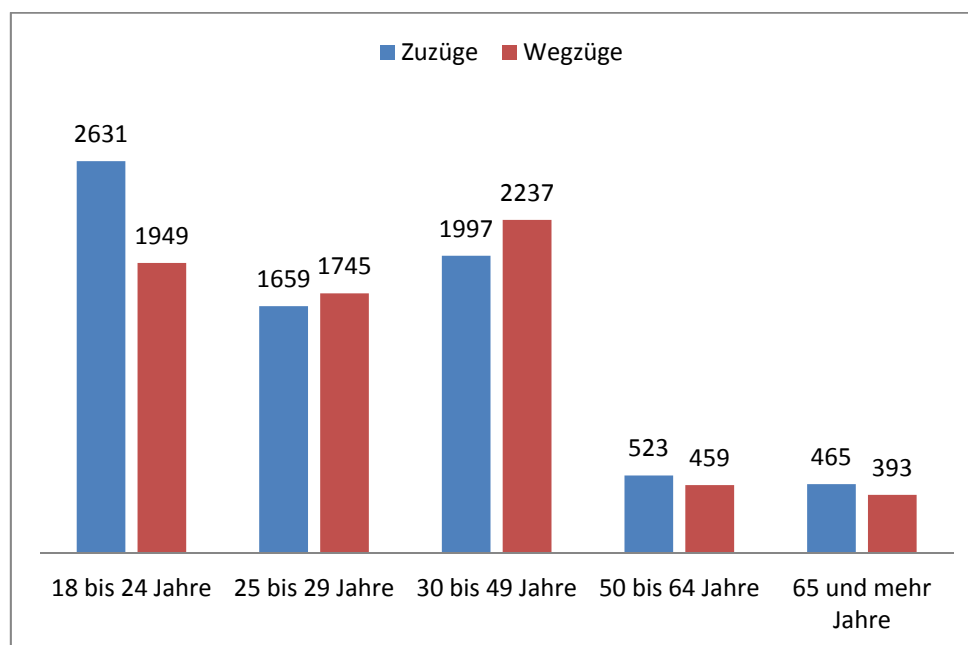


³⁰ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: <http://www.statistik.sachsen.de/html/9674.htm> und http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bevoelkerungsbewegung.html

³¹ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank

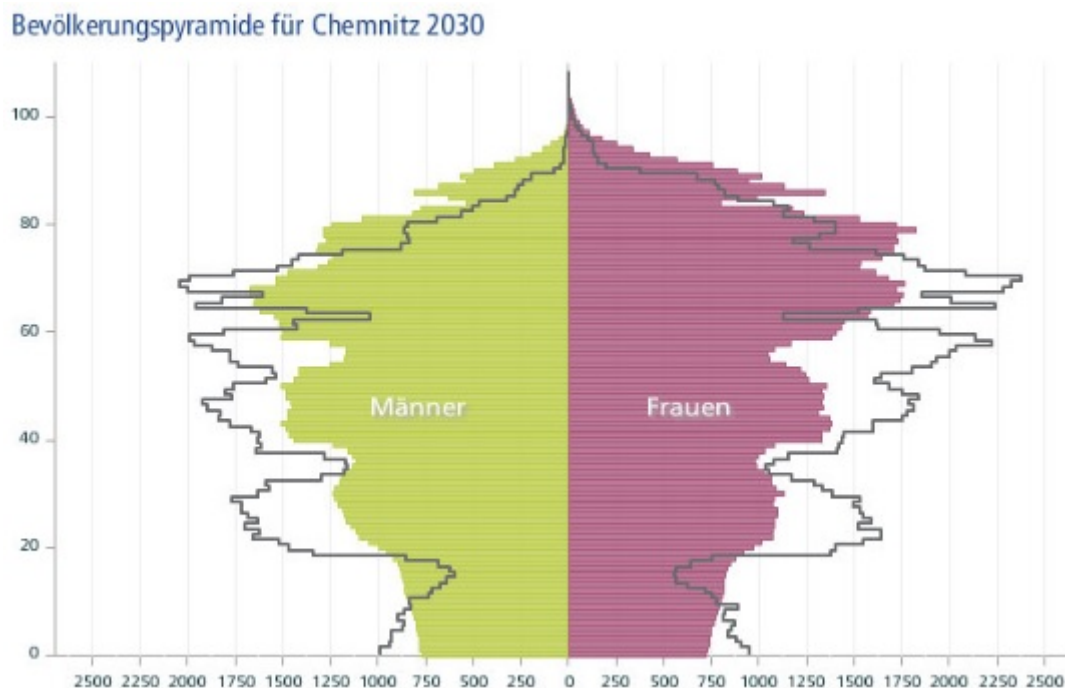
Im Allgemeinen ist die Altersstruktur einer Stadt eine bedeutende Größe für die Analyse städtischer Entwicklungspotenziale. Hierbei ist abzuleiten, dass die Stadt Chemnitz diesbezüglich ein demographisches Problem innehat. Der überwiegende Teil der Bevölkerung setzt sich, wie in Tabelle 5 zu sehen, aus Personen über 40 Jährigen zusammen, jüngere Jahrgänge sind dagegen völlig unterrepräsentiert. Abbildung 7 verdeutlicht diese These nochmals sehr anschaulich.

Tabelle 6: Bevölkerungsbewegung Chemnitz im Jahr 2007 anhand Altersgruppen³³



³² In: http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bevoelkerungsstand.html

³³ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank

Abbildung 7: Bevölkerungspyramide für Chemnitz 2009/ 2030³⁴

2.1.1.4 Ökonomische Standortbedingungen Stadt Chemnitz

Wie bereits im Abschnitt 2.2.3 eingehend beschrieben, verkörperte die politische und ökonomische Situation der deutsch-deutschen Wiedervereinigung, gravierende Einschnitte für mannigfaltige Bereiche der Stadt Chemnitz. Chemnitz musste sich wirtschaftlich völlig neu aufstellen und nicht nur regional neu etablieren. „Um eine urbane und nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung zu sichern, ist der wirtschaftliche Erfolg der Stadt von großer Bedeutung“³⁵. Resultierend der mannigfaltige Chemnitzer Technologie- und Forschungsgeschichte und seine damit verbundene Tradition, steht der Standort Chemnitz heute insbesondere für Technologie, Innovation und erfolgreiche industrielle Produktion und ist darüber hinaus geprägt von unzähligen klein- und mittelständigen Un-

³⁴ Quelle in: <http://www.wegweiser-kommune.de/wegweiserinteraktiv/grafiktool/Grafiktool.action?renderAlterspyramide&redirect=false>

³⁵ Zitat: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, 2009, S. 67

ternehmen des Maschinen und Anlagenbau, der Metallindustrie, Automobil- und Zuliefererindustrie, Informationstechnologie und Mikrosystemtechnik. Mehr als 100 mittelständige Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes und über 500 adäquate Firmen im Regierungsbezirk sind Zeuge dieser Entwicklung. Chemnitz ist damit das größte Zentrum für Maschinenbau in Ostdeutschland und darüber hinaus konzentrieren sich zwei Drittel des sächsischen Werkzeugmaschinenbaus, sowie zwei Drittel der sächsischen Automobilzulieferer in Chemnitz³⁶. Die bereits erwähnte Mikrosystemtechnik, eine der wichtigsten Zukunftsbranchen, hat einen ihrer nationalen und internationalen Schwerpunkte in Chemnitz. Mit dem neu errichteten Smart Systems Campus³⁷ baut die Stadt ihre Kompetenzen auf diesem Gebiet weiter aus. Die Stadt Chemnitz ist somit die am stärksten industrialisierte Region Ostdeutschlands und hat als regionales Oberzentrum eine große Bedeutung für die Wirtschaft und die Beschäftigung im umliegenden Verdichtungsraum. Außeruniversitären Forschungseinrichtungen, Fraunhofer Institute sowie die zahlreichen Forschungseinrichtungen, die in Zusammenhang mit der Technischen Universität stehen, besitzen bereits jetzt und künftig einen ebenfalls hohen Stellenwert für die Stadt Chemnitz. Die stetige Schaffung erforderlicher Rahmenbedingungen ist ein Primärziel der Stadt Chemnitz. Zu diesem Ziel gehören Aufgaben wie die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen, die Schaffung einer modernen Infrastruktur sowie einer bedarfsgerechten Fachkräftesicherung, da eine erfolgreiche Wirtschaft die Voraussetzung für eine positive Stadtentwicklung ist. Die positive Stadtentwicklung trägt zur Erhöhung der Kaufkraft bei, aber v.a. die daraus resultierenden stei-

³⁶ Vgl. Jurk, Vorwort, 2007, S. 5.

³⁷ Der Smart Systems Campus in Chemnitz steht für einen 4,5 Hektar großen Technologiepark, der auf kurzen und direkten Wege basiert und bildet ein dynamisches Netzwerk von Mikrosystemtechnik-Kompetenzen. Nebst jung und schnell wachsenden Startups finden sich auch international tätige Unternehmen und ist in unmittelbarer Nachbarschaft zur Technischen Universität Chemnitz und den Fraunhofer-Instituten beheimatet. In: http://www.smartsystemscampus.de/technopark_smartm/html/f/0/index.html

genden Gewerbesteuereinnahmen, bilden die finanzielle Basis für die Stadt Chemnitz^{38,39}. In Kapitel III werde ich nochmals gesondert auf die wirtschaftliche Lage der Stadt Chemnitz anhand einzelner Branchen eingehen.

Tabelle 7: IHK-Mitgliedsbetriebe nach Wirtschaftszweigen⁴⁰

Wirtschaftszweige	1991 (Anzahl)	2002 (Anzahl)	2006 (Anzahl)	2008 (Anzahl)	2012 ⁴¹ (Anzahl)
Land- und Forstwirtschaft, Fleischerei und Fischzucht	24	96	113	120	718
Energie- und Wasserversorgung, Bergbau	13	32	51	97	3.486
Verarbeitendes Gewerbe	232	619	662	657	5.747
Baugewerbe	83	320	382	453	3.852
Handel: Instandhaltung und Reparatur von KFZ und Gebrauchsgütern	1.881	5.158	5.524	5.441	28.100
Gastgewerbe	229	866	879	972	6.439
Verkehr und Nachrichtenübermittlung	381	708	781	784	6.729
Kredit- und Versicherungsgewerbe	723	1.601	1.549	1.451	6.403
Dienstleistungen	1.049	5.758	7.522	8.097	24.336
Summe	4.615	15.158	17.463	18.072	85.810

2.1.1.5 Finanzielle Situation der Stadt Chemnitz

Im Allgemeine kann man die Funktionsweise aller kommunaler Haushalte in Sachsen wie folgt beschreiben: *“Das den sächsischen Städten, Gemeinden und Landkreisen verfassungsrechtlich gewährleistete Recht, ihre örtlichen Angelegenheiten eigenverantwortlich zu regeln, umfasst deren Finanzhoheit. Danach haben die Kommunen das Recht auf eine eigenständige Finanzausstattung sowie eine selbstbestimmte Haushaltsführung. Damit eng verbunden und ebenso Ausdruck des kommunalen Selbstverwaltungsrechtes ist die Steuer- und Abgaben-*

³⁸ Vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, 2009, S. 68ff.

³⁹ Vgl. Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011, Stadt Chemnitz, 2011, S.22

⁴⁰ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Ebenda, S.68

⁴¹ Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.10

*hoheit. Die Kommunen sind berechtigt, nach Maßgabe des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes Abgaben (Gebühren, Beiträge und Steuern) zu erheben. Dabei haben sie eine Rangfolge der Einnahmenbeschaffung - spezielle Entgelte vor Steuern - zu beachten und auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Abgabenschuldigen Rücksicht zu nehmen. Die Einnahmen der Kommunen werden durch Finanzausweisungen des Bundes und des Freistaates Sachsen ergänzt. Mit den zur Verfügung stehenden Budgets haben die Kommunen auf der Grundlage ihrer Haushaltspläne die gesetzlich übertragenen und die von ihnen freiwillig übernommenen Aufgaben zu erfüllen*⁴². Betrachte man nun die Stadt Chemnitz, so haben sich seit dem Jahr 2003 die Steuern und steuerähnliche Einnahmen stark erhöht. Konnten im Jahr 2003 Einnahmen von 105 Mio. EUR verbucht werden, so stieg dieser Wert bis zum Jahr 2012 auf 93,8 Mio. EUR. Große Anteile dieses Anstieges resultierten aus den gestiegenen Einnahmen der Gewerbesteuer⁴³, der auch bundesweit spürbar war. Lagen die Nettoeinnahmen aus der Gewerbesteuer im Jahr 2003 noch bei 15,29 Mrd. EUR, so stieg dieser Wert auf 32,30 Mrd. EUR im Jahr 2012^{44, 45}. Im gleichen Zeitraum, in dem die Steuereinnahmen stark gestiegen sind, wurden die sogenannten Allgemeinen Schlüsselzuweisungen⁴⁶ für die Stadt Chemnitz stark gemindert. Im Jahr 2007 flossen mit 144,6 Mio. EUR erstmals weniger Mittel zu, als Steuereinnahmen erzielt wurden. Betrug die Allgemeinen Schlüsselzuweisungen, die sich unter anderem

⁴² Zitat: In: <http://www.kommunale-verwaltung.sachsen.de/827.htm>, 2013

⁴³ Die Gewerbesteuer ist eine Steuer, die auf die objektive Ertragskraft von Gewerbebetrieben erhoben wird. In: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19500/gewerbesteuer>

⁴⁴ In: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/39405/umfrage/gewerbesteuer---einnahmen-der-gemeinden-in-deutschland/>

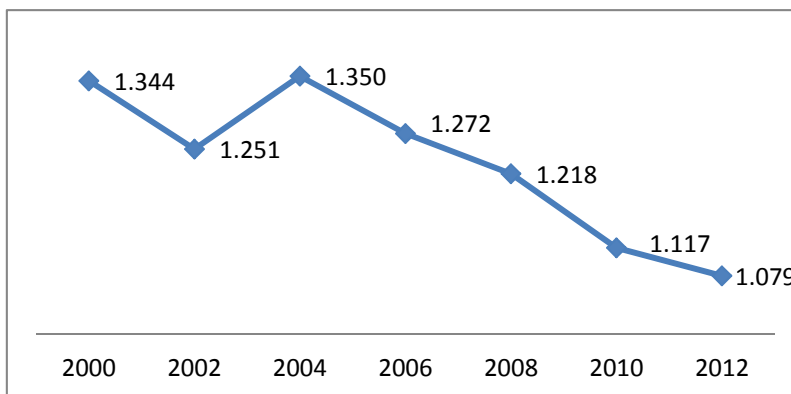
⁴⁵ In: <http://www.haushaltssteuerung.de/steuer-daten-stadt-chemnitz.html>

⁴⁶ „Allgemeinen Schlüsselzuweisungen sind zweckfreie Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich, die i.d.R. steuer- oder umlageschwachen Kommunen zur Stärkung ihrer Finanzkraft zufließen“. In: <http://www.haushaltssteuerung.de/lexikon-schlüsselzuweisungen.html>

auch anhand der Einwohnerzahl bemisst, im Jahr 2003 noch 195,5 Mio. EUR, waren diese 2005 bereits um 14% auf 168 Mio. EUR gesunken. Für 2014 rechnet die Stadt Chemnitz mit 153 Mio. EUR⁴⁷, was nur noch 78% der im Jahr 2003 gezahlten Zuweisungen beträgt und eine Differenz von 42,5 Mio. EUR ausmacht. Diese beiden Posten stellen zugleich rund 60% der Einnahmen des Verwaltungshaushaltes der Stadt Chemnitz dar. Weitere Einnahmen ergeben sich u.a. durch Leistungsbeteiligungen von Bund und Ländern an den Sozialausgaben im Rahmen des SGB II. Weitere Zuweisungen bzw. Zuschüsse werden durch Gebühren oder Entgelte erzielt. Für das Jahr 2014 weißt der Ergebnishaushalt, der sämtliche Einnahmen der Stadt Chemnitz enthält, 570,4 Mio. EUR aus. Um andere Kommunen eines Landes, oder auch der Bundesrepublik miteinander vergleichen zu können, wird oft die sogenannte Pro-Kopf-Verschuldung als Vergleichs- bzw. Messwert herangezogen. Diese entwickelte sich, wie man in Tabelle 8 sehen kann, seit 2000 positiv und Chemnitz liegt im bundesweiten Vergleich im ersten Drittel, welche von den einzigen schuldenfreien Städten Dresden und Wolfsburg angeführt wird⁴⁸.

⁴⁷ In: <http://www.chemnitz.de/chemnitz/de/aktuelles/presse/pressemitteilungen/2013/759.html>

⁴⁸ In: <http://www.moz.de/nachrichten/deutschland/artikel-ansicht/dg/0/1/1223068/>

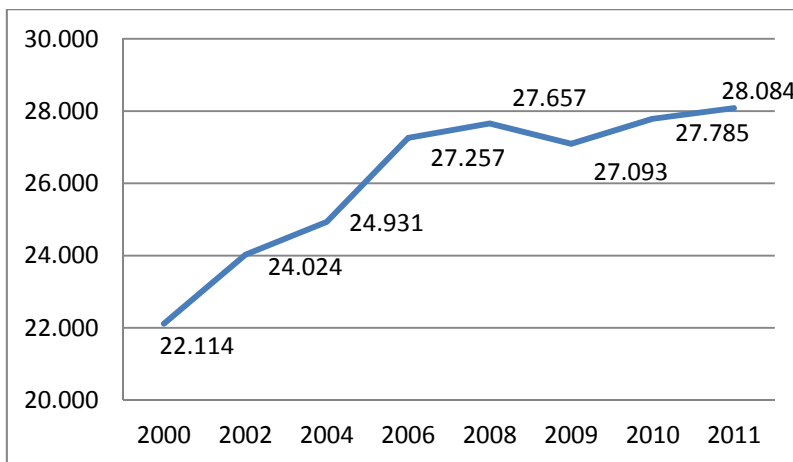
Tabelle 8: Pro-Kopf-Verschuldung (ohne Eigenbetriebe) in EUR^{49, 50}

Zu erwähnen sei hierbei, dass Dresden diesen Ranking auch nur anführt, da nach Beschluss des Stadtrates vom 9. März 2006 als erste deutsche Kommune ihr komplettes kommunales Wohnungseigentum verkauft hat und somit ihre Gesamtschulden in Höhe von 741 Mio. EUR tilgen konnte⁵¹. Dabei wurden sämtliche Anteile an der WOBA Dresden GmbH mit ca. 48.000 Wohnungen veräußert. Obwohl Berechnungen zur Leistungsfähigkeit einer Kommune keinerlei Angaben bezüglich der sässigen Bewohner machen, sondern vielmehr nur das wirtschaftliche Gesamtprodukt abgebildet wird, so sind diese Berechnungen jedoch aufgrund seiner sich bietenden Vergleichsmöglichkeiten sinnvoll.

⁴⁹ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Antwortschreiben Ratsanfrage Verschuldung Chemnitz, Berthold Brehm, 2012, S.1

⁵⁰ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: <http://www.moz.de/nachrichten/deutschland/artikel-ansicht/dg/0/1/1223068/>

⁵¹ In: <http://www.spiegel.de/wirtschaft/dresden-nie-wieder-schulden-a-448992.html>

Tabelle 9: Entwicklung BIP je Einwohner für Chemnitz^{52, 53, 54}

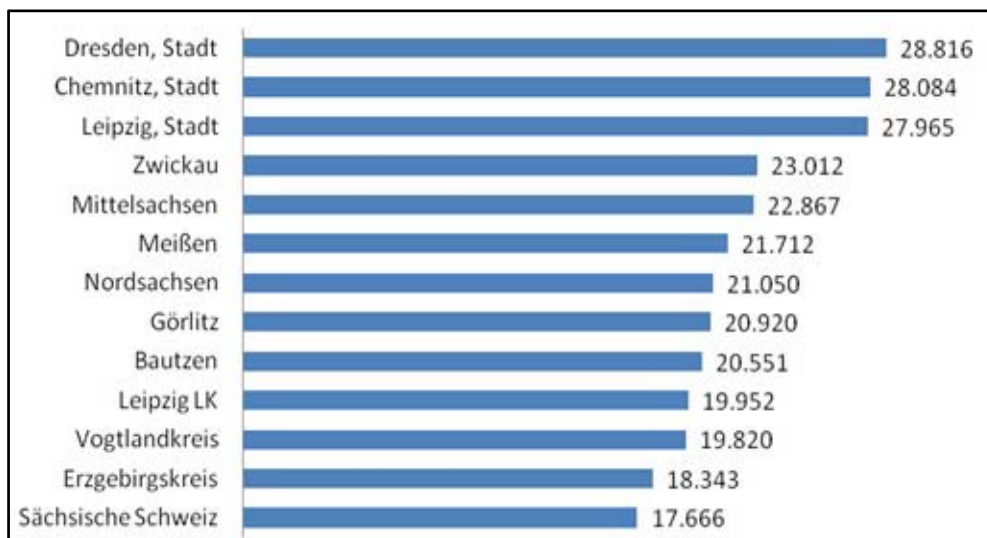
Im Jahr 2007 wurden durch Chemnitzer Unternehmen Waren und Dienstleistungen im Wert von 6.848 Mio. EUR erzeugt. Dieser Wert gibt jedoch nur wenig Vergleichsmöglichkeit aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsanzahl der jeweiligen Stadt bzw. des Landkreises. Aufgrund dessen zieht man hier die Größe des BIP⁵⁵ je Einwohner heran. In Tabelle 9 sieht man wie sich dies Wert innerhalb des letzten Jahrzehnts entwickelt hat. Zieht man Städte und Landkreise Sachsen als Referenz heran, so verdeutlicht Abbildung 8, dass die Stadt Chemnitz mittlerweile zu den führenden Städten innerhalb des Freistaat Sachsens entwickelt hat und sich hinter Dresden und anderen Großstädten nicht verstecken muss.

⁵² Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: https://www.destatis.de/GPStatistik/servlets/MCRFileNodeServlet/SNHeft_derivate_00001740/P_I_4_j09_SN.pdf

⁵³ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: http://www.insm-wiwo-staedteranking.de/2012_pdf/chemnitz.pdf

⁵⁴ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: http://4.bp.blogspot.com/-zH01kFVs2LI/UjlseD2SFkI/AAAAAAAAAOc/OT_PrtMH0us/s1600/BIP+pro+Einwohner+2011.jpg

⁵⁵ Wert aller Güter und Dienstleistungen, die während eines Jahres innerhalb des jeweiligen Betrachtungsraums einer Volkswirtschaft erwirtschaftet werden. In: <http://www.bpb.de/nachschlagen/lexika/lexikon-der-wirtschaft/18944/bruttoinlandsprodukt>

Abbildung 8: BIP je Einwohner im Jahr 2011 in EUR⁵⁶

2.1.1.6 Wissenschaftsstandort Chemnitz

Nebst der bereits erwähnten technologischen Prägung von Chemnitz, wird das Erscheinungsbild der Stadt darüber hinaus auch wesentlich durch die Technische Universität und über 50 Forschungseinrichtungen, die mit ihr in Zusammenhang stehen, sehr geprägt. Aufgrund des hervorragenden Rufs der Universität und der nachfrageorientierten Bildungsangebote, verdoppelte sich die Anzahl der Studenten in den letzten Jahre auf über 10.000 mitsamt 160 Professoren. Die somit zweitgrößte Technische Universität des Freistaat Sachsens stellt sich den aktuellen und künftigen Herausforderungen mit dem Anspruch, in der durch die Integration von Ingenieur- und Naturwissenschaften mit Sozial-, Geistes- und Wirtschaftswissenschaften Kompetenz und Innovation in Technik, Management sowie Kommunikation hervorgebracht werden. Dabei wird innerhalb der sieben Fakultäten in enger Kooperation mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen in der Grundlagen- und angewandten Forschung, sowie Lehre, zusammengearbeitet. Mit einem Anteil von über 8% ausländischen Studenten,

⁵⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: http://4.bp.blogspot.com/-zH01kFVs2LI/UjlseD2SFkI/AAAAAAAAAOc/OT_PrtMH0us/s1600/BIP+pro+Einwohner+2011.jpg

aus über 70 Ländern, zählt die TU Chemnitz auch international zu den anerkannten Universitäten. Darüber hinaus kooperiert die TU Chemnitz mit mehr als 100 Universitäten national, wie international, zur Umsetzung eines umfangreichen internationalen Austauschprogramms für Studierende und Wissenschaftler. Neben vielfältigen kulturellen Veranstaltungen, stellt die TU Chemnitz somit einen wichtigen Standortfaktor für den Wirtschaftsstandort Chemnitz dar. Nicht zuletzt aufgrund der engen Zusammenarbeit in Forschung und Lehre mit der Industrie, Wirtschaft und Gesellschaft werden wichtige Ideen für Innovation, Modernität und technischem Fortschritt gesetzt, wie z.B. der Smart Systems Campus beweist. Ein weiteres Indiz hierfür sind die weit über 44 Unternehmensgründungen und die damit einhergehende Schaffung von über 100 Vollzeitarbeitsplätzen allein im Zeitraum zwischen 2003 und 2004.⁵⁷

2.1.1.7 Flächennutzung Chemnitz

Die Gewebeflächen von Chemnitz sind im Allgemeinen historisch gewachsen und befinden sich entlang einer Nord-Süd-Achse parallel zum innerstädtischen Fluss. Darüber hinaus entwickelten sich in Verbindung mit den überörtlichen Verkehrsachsen im Westen und Nordwesten weitere Wirtschaftsräume innerhalb der Stadtgrenzen. Jedoch weißt die Stadt Chemnitz, trotz ihrer technologischen und industriellen Ausrichtung einen hohen Anteil von Landwirtschafts- und Waldflächen aus. Wie in Abbildung 10 zu sehen, nehmen diese beiden Kategorien sogar die Hälfte des gesamten Stadtgebietes ein. Konzentrieren sich die landwirtschaftlich geprägten Flächen noch auf die Peripherie, zeichnet sich der Waldbestand durch größere Waldteile am Stadtrand ebenso wie durch viele kleinere, über das gesamte Stadtgebiet, verteilte Flächen aus. Wohnbauflächen in Verbindung mit den gemischten Bauflächen nehmen den zweitgrößten Flä-

⁵⁷ Vgl. Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, 2009, S. 67ff.

chenanteil ein, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Schwerpunktmäßig sind diese in den Stadtteilen beheimatet, die sich um das Zentrum befinden und runden das konzentrische Erscheinungsbild von Chemnitz ab⁵⁸.

Abbildung 9: Flächennutzungsarten in der Stadt Chemnitz⁵⁹

Nutzungsarten	absolut in [ha]	Anteil in [%]
Insgesamt	22.090	100,0
Davon		
Wohnbauflächen	4.118	18,7
Gemischte Bauflächen	1.198	5,4
Gewerbliche Bauflächen	1.091	5,0
Sonderbauflächen	694	3,1
Flächen für überörtlichen Verkehr/örtliche Hauptverkehrszüge	670	3,0
Flächen für Versorgungsanlagen	174	0,8
Grünflächen	2.464	11,2
Wasserfläche	122	0,5
Landwirtschaftsfläche	8.223	37,2
Waldfläche	3.320	15,0
von der Genehmigung/Darstellung ausgenommene Flächen	16	0,1

2.1.1.8 Arbeitsmarktsituation Stadt Chemnitz

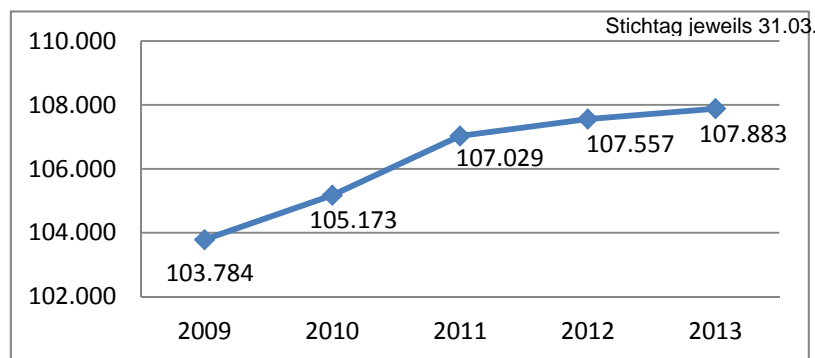
Die Entwicklung des regionalen Arbeitsmarktes ist hinlänglich der sozialen Lage und der Lage der Bevölkerung für Chemnitz von großer Wichtigkeit. Die Teilnahme am Wirtschaftskreislauf und die damit verbundene Erwerbsarbeit bzw. Arbeitslosigkeit sind entscheidend Faktoren der eigenen Lebensqualität, Lebensgestaltung und Zufriedenheit und sind von der jeweiligen ökonomischen, wie sozialpsychologischen Situation abhängig. Somit sind statistische Angaben bezüglich der vorherrschenden Arbeitsmarktsituation ein eminent wichtiger In-

⁵⁸ Vgl. Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011, Stadt Chemnitz, 2011, S. 19ff.

⁵⁹ Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, 2009, S. 67ff.

dikator für die Beschreibung der sozialen Lage eines jeweiligen Agglomerationsraums⁶⁰. Die positive Entwicklung der Konjunkturdaten der letzten Jahre führt in Chemnitz zu einer Entspannung auf dem Chemnitz Arbeitsmarkt. Vergleicht man die Zahlen von Tabelle 10, im Zeitraum der letzten 5 Jahre, so erhöhte sich die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von März 2009 bis zum März 2013 um 4.099 Personen, was einen Anstieg von 4% ausmacht.

Tabelle 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Stadt Chemnitz⁶¹



Ferner geben die Werte der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen wichtigen Kennwert bezüglich der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Chemnitz aus. Diese Zahlen geben somit Aufschluss, wie viele sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze für die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zur Verfügung stehen⁶². Umso positiver kann man diese Werte dahingehend interpretieren, dass diese losgelöst jeglicher demografischer Faktoren zu betrachten sind und es sich um einen tatsächliches Mehr an Arbeitsplätzen handelt. Resultierend daraus lässt sich abzuleiten, dass die positive wirtschaftliche Lage der

⁶⁰ Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Stadt Chemnitz, 2008, S.22

⁶¹ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Arbeitsmarkt in Zahlen - Beschäftigungsstatistik, Agentur für Arbeit Chemnitz 2009-2013

⁶² Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Stadt Chemnitz, 2008, S.25

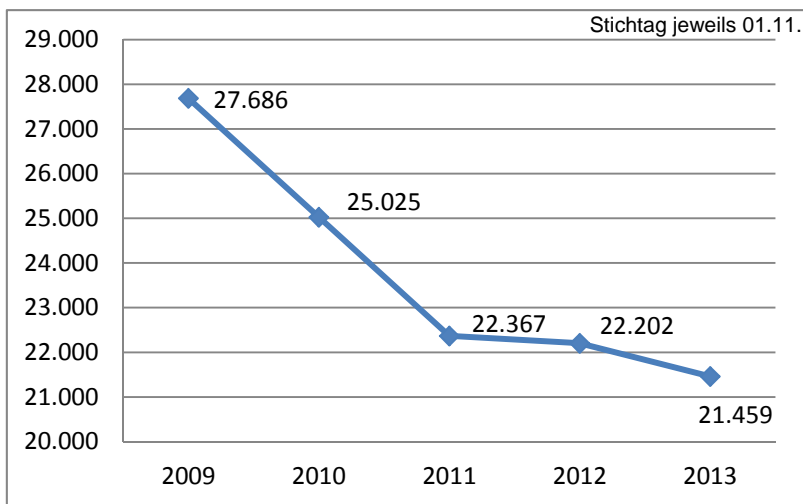
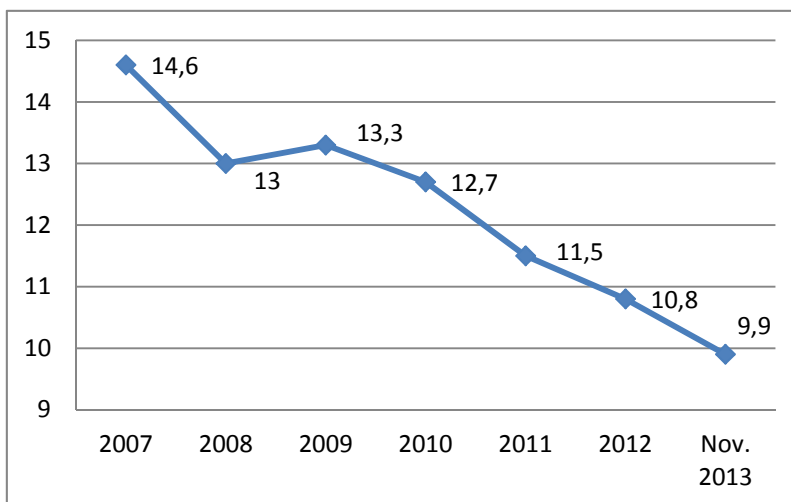
Stadt Chemnitz, ortsansässige Unternehmen verstärkt Personal einstellen lässt und die Auftragslage dementsprechende vielversprechende Ausblicke in die Zukunft erlaubt.

„Arbeitslosigkeit ist nicht nur ein schwer wiegendes persönliches Problem, sondern auch eine Herausforderung für die ganze Gesellschaft. Zum einen müssen Arbeitslose gravierende finanzielle Einbußen hinnehmen und stehen zusätzlich unter großer psychischer Belastung, zum anderen stellen sie für den Staat einen erheblichen Kostenfaktor dar, während sie mit dem Einsatz ihrer Arbeitskraft zur gesamtwirtschaftlichen Leistung beitragen könnten“⁶³.

Ebenso wie die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen signifikant gesunken. Waren im November 2009 noch 27.686 Personen arbeitslos, so sank die Zahl auf 21.459 im November 2013. Dies entspricht einem Rückgang von 6.227 Personen bzw. einer Verminderung um 29%⁶⁴. Tabelle 11 bzw. Tabelle 12 veranschaulichen diese Erkenntnisse nochmals deutlich.

⁶³ Zitat: Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Stadt Chemnitz, 2008, S.29

⁶⁴ Vgl. Arbeitsmarkt in Zahlen, Agentur für Arbeit Chemnitz 2009-2013

Tabelle 11: Entwicklung Arbeitsuchenden Stadt Chemnitz⁶⁵**Tabelle 12: Arbeitslosenquote Chemnitz im Jahresschnitt^{66,67}**

Zum Jahreswechsel 2004/ 2005 trat in Deutschland das SGB II und III in kraft und Veränderungen innerhalb der Sozialgesetzgebung führten dazu, dass arbeitslose

⁶⁵ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Arbeitsmarkt in Zahlen, Agentur für Arbeit Chemnitz, Chemnitz, 2009-2013

⁶⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Arbeitsmarkt in Zahlen, Agentur für Arbeit Chemnitz, Chemnitz, 2009-2013

⁶⁷ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Statistisches Jahrbuch Sachsen 2013, 2013 ,S.215

Menschen getrennt nach sog. Rechtskreisen betrachtet werden⁶⁸. Demnach ist das maßgebliche Entscheidungskriterium, ob die jeweiligen arbeitslosen Personen Unterstützung nach dem Sozialgesetzbuch II oder III erhalten⁶⁹. Zusätzlich änderte sich die Berechnung der Arbeitslosenquote. Bezog sich die Arbeitslosenquote bisher lediglich auf die in Abhängigkeit stehenden Personen, so werden nun darüber hinaus alle Erwerbspersonen mit in die Berechnung einbezogen. Resultierend daraus ist, dass die veränderte Arbeitslosenquote geringer ausfällt, da die Zahl der Arbeitslosen mit einer größeren Personengruppe ins Verhältnis gesetzt wird⁷⁰.

2.1.2 Mikro-Standortanalyse

In Anlehnung an die Makro-Standortanalyse soll nun der Mikrostandort auf seine demografischen sowie sonstigen Standortbedingungen untersucht werden. Unter Mikrostandort wird hierbei der Stadtteil Sonnenberg und das unmittelbare Umfeld angesehen. Das direkte Umfeld spielt dahingehend eine Rolle, da nicht unerhebliche innerstädtische Disparitäten zwischen den einzelnen Stadt-

⁶⁸ „Mit Einführung des SGB II änderte sich die Arbeitsmarktstatistik in Deutschland. Bis Ende 2004 basierten die Statistiken nur auf den Geschäftsdaten der Agenturen für Arbeit. Nach Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe sind diese nur noch für einen Teil der Arbeitslosen zuständig. Als Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II treten mit den Arbeitsgemeinschaften von Arbeitsagenturen und Kommunen und den zugelassenen kommunalen Trägern weitere Akteure auf den Arbeitsmarkt. Zur Sicherung der Vergleichbarkeit und Qualität der Statistik führt die Bundesagentur die bisherige Arbeitsmarktstatistik unter Einschluss SGB II-Leistungen weiter. Die Definition der Arbeitslosigkeit aus dem SGB III wird dabei beibehalten. Es werden nunmehr Informationen aus SGB II und SGB III über Arbeitslose, erwerbsfähige Hilfebedürftige, Bedarfsgemeinschaften, Leistungsbezug und Förderung kombiniert“. Zitat: Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Stadt Chemnitz, 2008, S.30

⁶⁹ Zitat: „Die Unterstützung nach SGB II ist eine Grundsicherung für arbeitslose Hilfebedürftige, die sich aus einer Regelleistung, Leistungen für Unterkunft und Heizung und ggf. weiteren Zuschlägen zusammensetzt. Leistungen nach dem SGB III (Arbeitslosengeld I) sind Leistungen aus der Arbeitslosenversicherung, die abhängig vom vorher erzielten Einkommen und der Dauer einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung für einen begrenzten Zeitraum gezahlt werden“. Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Stadt Chemnitz, 2008, S.30

⁷⁰ Vgl. Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Stadt Chemnitz, 2008, S.29ff

teilen existieren⁷¹. Anschließend daran, soll die Liegenschaft selbst knapp vorgestellt und näher auf seine spezifischen Eigenschaften untersucht werden.

2.1.2.1 Untersuchung des direkten Umfelds

Der Sonnenberg als solches ist ein traditionsreicher Stadtteil der Stadt Chemnitz. Er grenzt nördlich an das Stadtzentrum und zählt heute über 14.000 Einwohner, die sich auf 2,24 km² verteilen⁷². Er umfasst ein großes geschlossenes Viertel und erreicht mit dem Humboldtplatz seinen höchsten Punkt. Angrenzend an den Sonnenberg befinden sich die Stadtteile Hilbersdorf, das Yourkgebiet, Gablenz, Lutherviertel und das bereits erwähnte Stadtzentrum. Die Entstehung des Chemnitz Sonnenbergs geht auf Mitte des 19. Jahrhunderts zurück, wo entlang der Dresdner Straße und auch Augustusburger Straße erste Maschinenfabriken entstanden. Bedeutende Chemnitzer Industrielle wie Richard Hartmann, Johann Zimmermann und Julius Reinecker wagten hier ihre ersten Schritte als Unternehmer. Hinter diesen Fabriken entwickelte sich auf dem Nordhang das eigentliche Wohngebiet des Chemnitzer Sonnenbergs. In seinen Hochzeiten um das Jahr 1900, zeichnete ihn neben den typischen Merkmalen eines Arbeiterviertels der Gründerzeit, auch eine extreme Überbevölkerung aus.⁷³ Mit der Bebauung der Humboldthöhe zu Zeiten der Weimarer Republik erfolgte eine bauliche Erweiterung in Richtung des Stadtteils Gablenz. Während des 2. Weltkrieges wurden unabhängig der Fabriken entlang der Dresdner Straße und Augustusburger Straße auch viele Wohngebäude in Mitleidenschaft gezogen. Seitdem hat der Stadtteil Sonnenberg einige Metamorphosen durchlebt und spiegelt heute

⁷¹ Vgl. Wiest, Revitalisierungstendenzen, 2008, S. 266.

⁷² Vgl. Statistische Informationen - Stadtteile 2010, 2010, S.26

⁷³ In: <http://www.altes-chemnitz.de/chemnitz/sonnenberg.htm>

den Zeitgeist und den Charme der Gründerzeit wider⁷⁴. Im Jahr 1991 wurde der nördliche Sonnenberg als Sanierungsgebiet per Satzung förmlich festgesetzt, was einen regelrechten Bauboom in den 90er Jahren auslöste. Damit einhergehend stieg die Einwohnerzahl des Stadtteils Zusehens an. Stand 2010 wies der Chemnitzer Sonnenberg nach den Stadtteilen Kaßberg und Gablenz den drittgrößten Bevölkerungsanteil, aller Stadtteil von Chemnitz, auf⁷⁵. Seit Aufnahme des Förderprogramms im Jahr 1992 wurden bisher 23,6 Mio. EUR an Fördermitteln alleine in städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen verwendet, was dazu führte, dass mittlerweile der Stadtteil mit seinen geschlossenen gründerzeitlichen Baustrukturen was vollständig saniert ist. Insgesamt beläuft sich die Summe der verwendeten Mittel auf ca. 35,1 Mio. EUR aus der Städtebauförderung der Stadt Chemnitz⁷⁶. Seit dem Jahr 2008 ist der südliche Bereich des Sonnenbergs ebenso die Sanierungsförderung eingebunden und es werden nun auch hier notwendige Maßnahmen bezüglich der Entwicklung der Wohnbestände auf zwecks ihrer Zukunftsfähigkeit realisiert. Besonders hervorzuheben ist, dass der ursprünglich stark von Handwerks- und Gewerbebetrieben durchzogene Stadtteil, heute ein Wohngebiet mit vielfältiger Infrastruktur und mannigfaltig neue gestalteten Freiflächen ist⁷⁷.

2.1.2.2 Demografische Standortbedingungen Sonnenberg

Die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils Sonnenberg weißt ebenso wie die gesamtstädtische Entwicklung von Chemnitz einen negativen Bevölkerungstrend auf, auch wenn dieser in den letzten Jahren vermindert bzw.

⁷⁴ In: <http://www.sonnenberg-online.de/164/wissenswertes/>

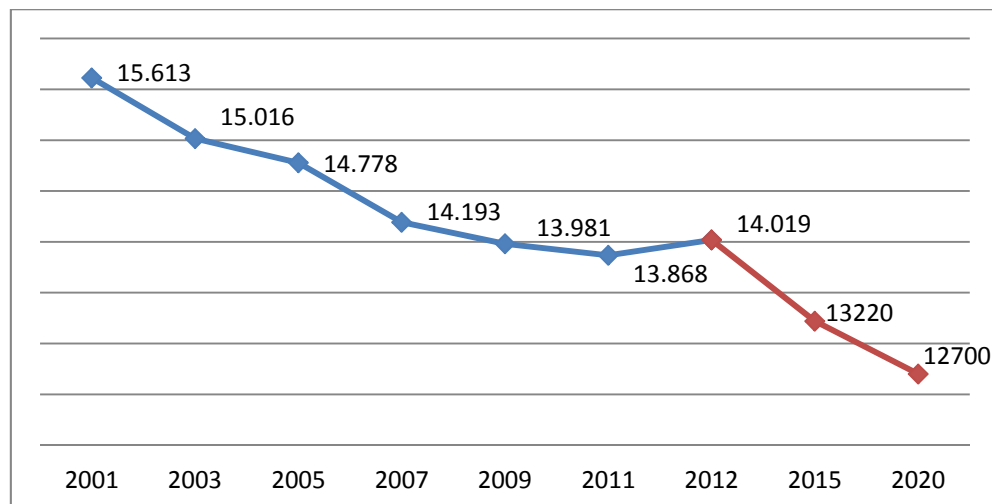
⁷⁵ Vgl. Statistische Informationen - Stadtteile 2010, 2010, S.11

⁷⁶ In: <http://www.sonnenberg-online.de/2388/ausstellungseroffnung-zu-20-jahre-stadterneuerung-am-sonnenberg/>

⁷⁷ In: <http://www.altes-chemnitz.de/chemnitz/sonnenberg.htm>

sogar leicht positiv war. Tabelle 13 verdeutlicht das bis zum Jahr 2020 von aktuell rund 14000 Einwohnern, weitere 2.300 Einwohner in andere Stadtgebiete zügeln bzw. die Stadt Chemnitz vollkommen verlassen werden. Dies macht eine Verminderung von 16,4% aus. Gemäß dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 der Stadt Chemnitz wird wiederum mit einem Rückgang von lediglich 10,5% gerechnet. Erwähnenswert ist hierbei, dass im Jahr 2010 9.686 der 13.864 Einwohner des Stadtteils, im erwerbsfähigen Alter waren und davon 1612 Arbeitssuchend gemeldet waren, was 16,6 % ausmachte.

Tabelle 13: Entwicklung Bevölkerung Chemnitz-Sonnenberg^{78, 79}

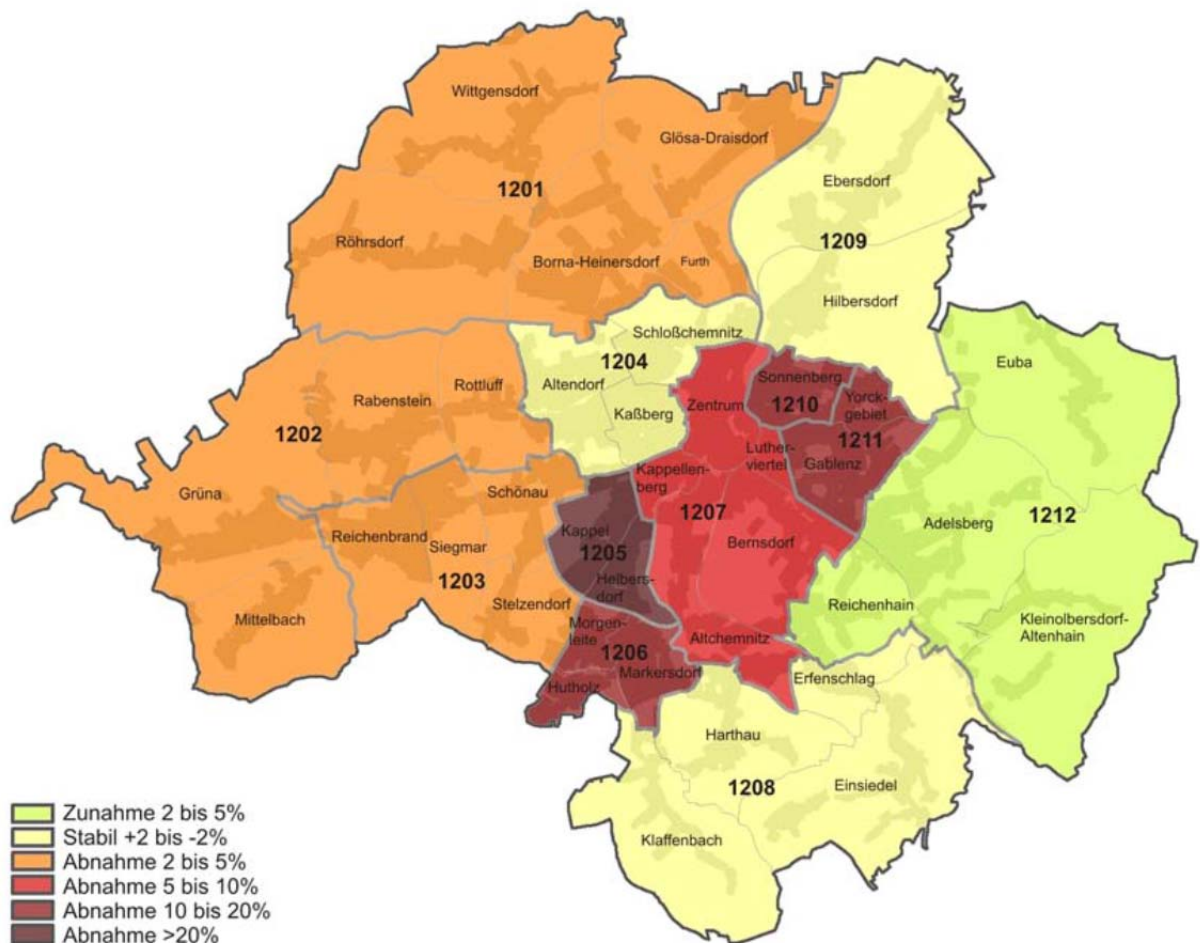


⁷⁸ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Statistische Informationen - Stadtteile 2010, 2010, S.10ff.

⁷⁹ ⁷⁹ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, 2009, S. 27

Abbildung 10 vergleicht hierbei die Entwicklungen anderer Stadtteile hinlänglich ihrer Bevölkerungsprognosen, der Stadtteil Sonnenberg wird hierbei mit der Nummer 1210 versehen.

Abbildung 10: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadtteile bis 2020⁸⁰

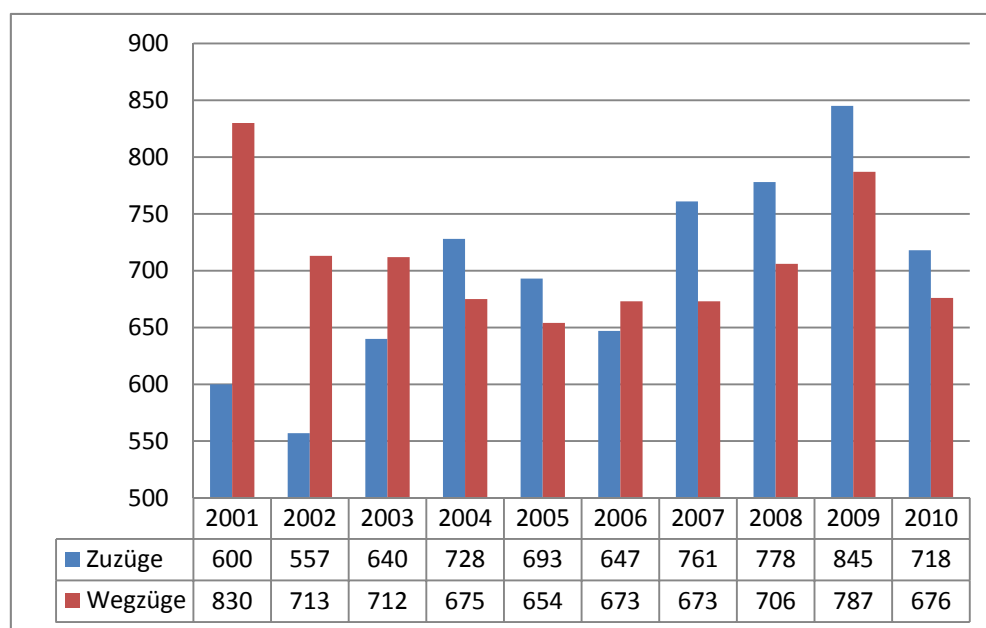


War die räumliche Bevölkerungsbewegung in den Jahren nach der Jahrtausendwende, wie in Tabelle 14 zu sehen, noch von einem deutlich negativen Saldo geprägt, so schwächte sich dieser binnen der letzten Jahre merklich ab und weist in den vergangenen Jahren ein deutliches Plus auf. Diese Entwicklung lässt kennen, dass die getroffenen Maßnahmen bezüglich des städtebaulichen

⁸⁰ Quelle: Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020, 2009, S. 28

Sanierungs- und Entwicklungskonzeptes Früchte tragen und ein attraktives Lebensumfeld für Personen allen Alters geschaffen wurde bzw. weiterhin daran gearbeitet wird. Gemäß Jurczek und Köppen wird es auch Zuwanderungen in schrumpfende Städte geben, jedoch erfolgt dies selektiv und beschränkt sich auf attraktive Stadtteile⁸¹.

Tabelle 14: Entwicklung des Verhältnisses von Zu- und Wegzügen des Sonnenbergs bezüglich anderer Gemeinden⁸²



2.1.2.3 Natur- und Freizeitangebot des Stadtteils Sonnenbergs

Zur Attraktivität eines jeden Stadtteils trägt neben bezahlbarem und modernem Wohnraum, einer guten Infrastruktur und gutem Bildungsangeboten, auch das Angebot an Grünflächen, Parkanlagen und Spielplätzen bei. Der Stadtteil Sonnenberg bietet ein mannigfaltiges Angebot für Jung und Alt, je nach den persönlichen Interessen und ohne das dabei weite Wege zurückgelegt werden müssen.

⁸¹ Vgl. Jurczek, Aufbau oder Abriss, 2004, S.21

⁸² Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Statistische Informationen - Stadtteile 2010, 2010, S.68ff.

Anlaufstellen für die Unterhaltung von Kinder und Jugendlichen im Alter von 7 bis 27 Jahren verschiedene Jugendclubs bzw. Einrichtungen wie der Kinderclub Mikado⁸³ und das JugendMedienZentrum Bumerang⁸⁴ in der Sonnenstraße 24 oder im blauen Haus „Substanz“⁸⁵ in der Heinrich-Schütz-Straße 47 oder dem Don Bosco Haus⁸⁶ in der Ludwig-Kirsch-Straße 13. Darüber hinaus bieten Parkanlagen wie z.B. der Lessingplatz im Herzen des Sonnenbergs, die „Bunten Gärten“⁸⁷ oder der angrenzende Zeisigwald⁸⁸ oder die Besichtigung eines Fußballspiels des Chemnitzer FCs im Stadion an der Gellerts Straße vielfältige Möglichkeiten des Verweilens an der frischen Luft. Wie in Abbildung 11 ersichtlich ist,

⁸³ Die Einrichtung des Kinder und Jugendclub Mikado bietet seit dem Jahr 2005 Besuchern im Alter zwischen 7 bis maximal 25 Jahren die Möglichkeit ihre Freizeit aktiv und selbstbestimmt zu gestalten. Nebenbei sind nach Absprache ebenfalls Veranstaltungen innerhalb der Räumlichkeiten möglich. In: <http://www.swf-mikado.de/>

⁸⁴ Das JugendMedienZentrum Bumerang arbeitet seit nunmehr 14 Jahren aktiv bezüglich medialer Arbeit mit und für Kindern und Jugendlichen und stellt dabei eine medienpädagogische Einrichtung für den Chemnitzer Sonnenberg dar. In: <http://www.swf-bumerang.de/>

⁸⁵ Das Kinder und Jugendhaus „Substanz“ wurde 1998 unter der Trägerschaft des SWF e.V. eröffnet und bietet Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 27 Jahren ihre Freizeit zu verbringen. Seit dem Jahr 2011 befindet sich nebst vielfältigen Angeboten für Kinder auch ein erlebnispädagogischer Spiel- und Kletterparcour auf dem Außengeländer der Einrichtung. In: <http://www.swf-substanz.de/>

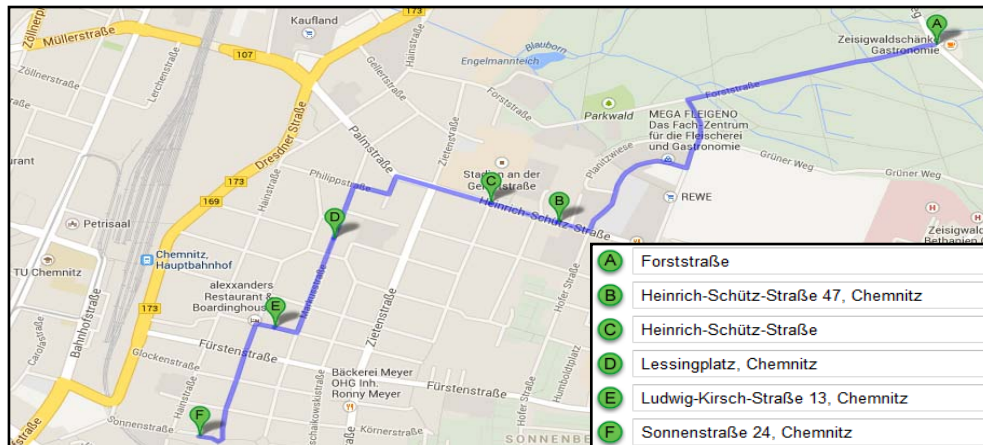
⁸⁶ Zitat: „Der Träger des Don Bosco Haus in Chemnitz ist die Deutsche Provinz der Salesianer Don Boscos, Körperschaft des öffentlichen Rechts, St. Wolfgangplatz 10, 81669 München, die seit 1991 an mehreren Orten Sachsens in der Jugendhilfe und der beruflichen Rehabilitation tätig sind. Die Kongregation der Salesianer Don Boscos (SDB) engagiert sich entsprechend dem Auftrag des Gründers, Johannes Bosco (1815-1888), besonders für die „benachteiligten und ärmeren Jugendlichen“. Ihr Dienst richtet sich auf jene junge Menschen, die wegen ihrer wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen, aber auch wegen ihrer affektiven, moralischen und spirituellen Armut wenig Entfaltungsmöglichkeiten haben und am Rande der Gesellschaft leben“. In: <http://www.dbh-chemnitz.de/>

⁸⁷ Der im Jahr 2010 eröffnete Spielplatz „Bunte Gärten“ ist in mehrere Bereiche parzelliert. Neben der Science-Fiction-Stadt, wo grüne Kokons zum klettern und verstecken einladen, dem Schauckelpark und dem Funpark, der verschiedene Kletterwände bietet, finden sich auf dem Gelände auch zum Teil überdachte Fitnessgeräte. In: http://www.spielplatztreff.de/spielplatz/bunte-gaerten-in-chemnitz_870

⁸⁸ Zitat: „Ein beliebtes Ziel für Wochenendausflüge der Chemnitzer ist der Zeisigwald. Am östlichen Rand der Stadt erstreckt sich dieses relativ große Waldstück. Ursprünglich wurde er "des Kaisers Forste" bezeichnet, 1493 findet man zum ersten Mal die Bezeichnung "Zeisigwald". Wahrscheinlich kommt dieser Name von der einst hier ansässigen Vogelstellerei. Den Wanderer erwarten hier befestigte Wege, Treppen, Ausblicke und Bänke zum Verweilen. Der höchste Punkt ist der 420,9 m hohe Beutenberg, ein ehemaliger Vulkan, welcher vor ca. 290 Millionen Jahren aktiv war, eine weitere Erhebung ist der Fuchsberg. Umrunden kann man ebenfalls ein Gewässer - den Blaubornsteich.“ In: <http://ins-erzgebirge.de/ausflugsziel.php?id=276>

liegen all diese Naherholungsmöglichkeiten lediglich maximal knapp 3km auseinander⁸⁹.

Abbildung 11: Freizeitmöglichkeiten Chemnitzer Sonnenberg⁹⁰

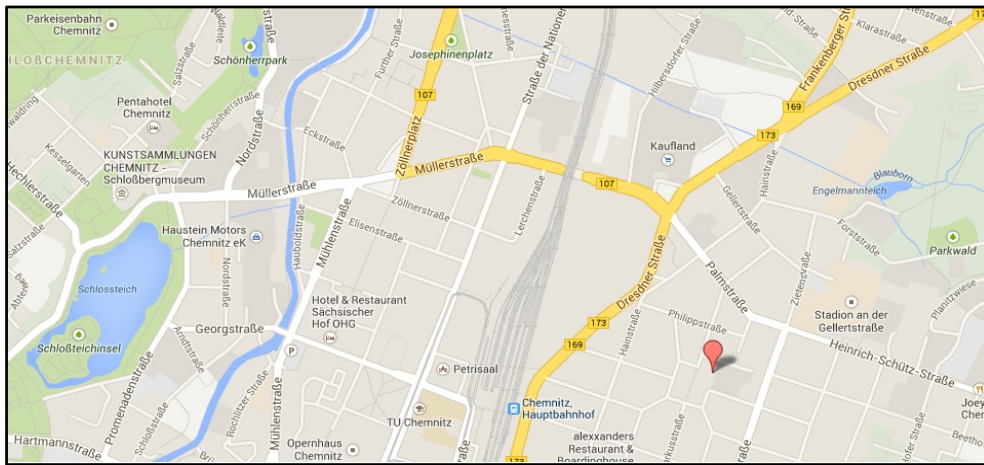


2.2 Untersuchung des Grundstückes Reinhardtstraße 4

Da bereits in Abschnitt 1.2 auf die Geschichte und die Eigentumsverhältnisse des Gewerbeparks an der Reinhardtstraße 4 näher beleuchtet wurden, konzentriert sich der folgende Abschnitt auf den baulichen Zustand und die Mietungsverhältnisse am Standort. Neben der bereits erwähnten Lage am Rande des Chemnitzer Stadtteils Sonnenberg, soll Abbildung 12 dies nochmals genauer ersichtlich machen.

⁸⁹ Vgl. Abbildung 12, eigene Zusammenstellung

⁹⁰ Quelle: Eigene Zusammenstellung in Anlehnung an: Google Maps

Abbildung 12: Lage Gewerbepark Reinhardtstr. 4⁹¹

2.2.1 Bauliche Situation der Liegenschaft und Gebäudekomplexe

Die bereits erwähnten Eigentümerstruktur macht am Standort eines sehr schnell deutlich: Hier wurde seit vielen Jahren keinerlei finanzielle Mittel für Renovierungsarbeiten verwendet, noch wurden seit DDR-Zeiten Gelder in die Beseitigung der Brachflächen gesteckt. Daraus resultierend befindet sich die Liegenschaft teilweise in einem desolaten Zustand, sei es extremer Wildfuchs auf den Brachflächen oder mangelhafte Sanitäreinrichtungen und bröckelnde Fassaden der Gebäudekomplexe. Ausgenommen von dieser Darstellung sind lediglich Kühn's Maler GmbH, Projekt Zukunft e.V. und das Gebrauchtwarenhaus „Gut & Günstig“. Diese Gebäude wurden durch die jeweiligen Mieter in Eigenregie teilsaniert und regelmäßig instandgehalten⁹². Abbildung 13 verdeutlicht anschaulich die tatsächliche Größe der Brachflächen auf dem Gelände.

⁹¹ Quelle: Eigene Darstellung nach Google Maps, Kartenausschnitt

⁹² Gedächtnisprotokoll Gespräch mit Zwangsverwalter Rechtsanwälte Bachmann Krauß & Kollegen

Abbildung 13: Vermietungsstand Reinhardtstr. 4⁹³

Aufgrund des eklatanten Zustandes der eben aufgezeigten Brachflächen, wird innerhalb dieser Arbeit von einer Revitalisierung aus Kostengründen abgesehen. Vielmehr konzentriert sich die Arbeit auf die bestehenden Gebäudekomplexe und dem Versuch diese Mittels des in Kapitel 4 beschriebenen Nutzungskonzeptes wieder am Markt zu etablieren bzw. einer dauerhaften Nutzung zuzuführen. Abbildung 13 zeigt hierbei den momentanen Vermietungsstand der jeweiligen Gebäudekomplexe. Hauptaugenmerk liegt somit, aus eben genannten Gründen, auf den Flächen des ehemaligen Holzhandel Ungers und der leerstehenden Flächen innerhalb der Halle 1, wo sich auch ehemals die Zimmerei Hänel befand.

2.2.2 Dimensionen der vorhandene räumlichen Begebenheiten

Die nachfolgenden Abbildungen 14 und 16 zeigen die aktuellen räumlichen Begebenheiten des Gebäudekomplexes der Halle 1 und des ehemaligen Holzhan-

⁹³ Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Google Earth Kartenausschnitt

del Ungers auf. Dazu geben die Abbildungen 15 und 17 die Dimensionen der jeweiligen Räumlichkeiten wieder. Diese befinden sich in einem sehr heruntergekommenen Zustand, was mir Frau Carola Luft, ehemalige Mitarbeiterin des Holzhandel Ungers, bestätigte. Da mir detaillierte fotografische Innenaufnahmen leider nicht zur Verfügung standen, beruhen jedwede Aussagen auf den Aussagen seitens Frau Luft und eigenen Erinnerungen, sowie den beigefügten Zeichnungen. Besonders hervorzuheben ist das fehlen jeglicher sanitärer Anlagen innerhalb des Gebäudekomplexes der Halle 1.

Abbildung 14: Grundriss Halle 1⁹⁴

BGF: 1545,9m²

NGF: 1472,46m²

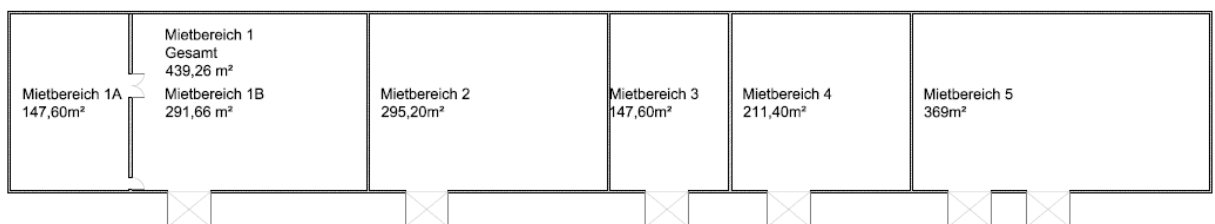
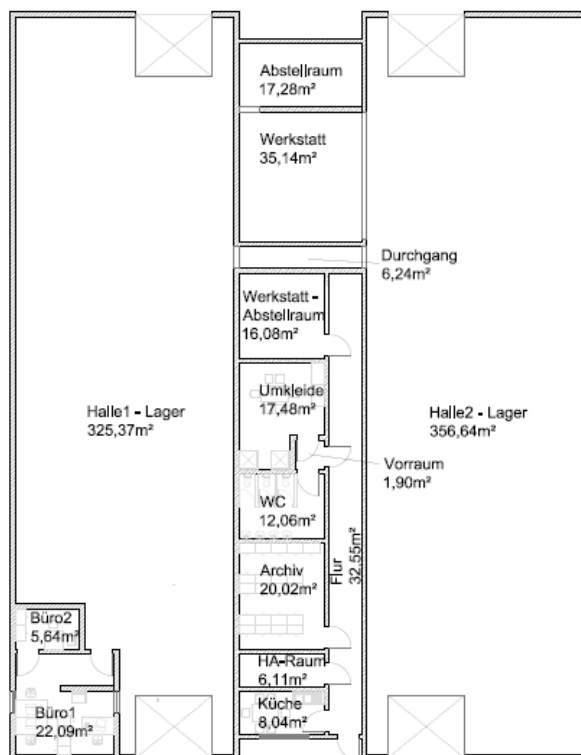


Abbildung 15: Raumbuch Halle 1 nach DIN 276⁹⁵

Raumbuch - Gebäudekomplex Halle 1											
Raumname	Bodenflächen				Wandflächen			Deckenflächen			
	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m²	Art	Höhe	Fläche in m²	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m²
Mietbereich 1A	Beton	14,76	10,00	147,60	Putz	5	738,00	Dach	14,76	10,00	147,60
Mietbereich 1B	Beton	14,76	19,76	291,66	Putz	5	1.458,29	Dach	14,76	19,76	291,66
Mietbereich 1 Gesamt ehem. Zimmerei Hänel	Beton			439,26	Putz		2.196,29	Dach			439,26
Mietbereich 2 Leerstand	Beton	14,76	20,00	295,20	Putz	5	1.476,00	Dach	14,76	20,00	295,20
Mietbereich 3 vermietet an Privat	Beton	14,76	10,00	147,60	Putz	5	738,00	Dach	14,76	10,00	147,60
Mietbereich 4 Hausmeisterservice	Beton	14,76	15,00	221,40	Putz	5	1.107,00	Dach	14,76	15,00	221,40
Mietbereich 5 Projekt Zukunft e.V.	Beton	14,76	25,00	369,00	Putz	5	1.845,00	Dach	14,76	25,00	369,00
gesamte Mietfläche			Bodenflächen	1.472,46	Wandfläche		7.362,29	Deckenfläche			1.472,46

⁹⁴ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD

⁹⁵ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD & MS-Excel

Abbildung 16: Grundriss Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger⁹⁶**Abbildung 17: Raumbuch Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger nach DIN 276⁹⁷**

Raumbuch - Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger											
Raumname	Bodenflächen				Wandflächen			Deckenflächen			
	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m²	Art	Höhe	Fläche in m²	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m²
Abstellraum	Beton	3,00	5,76	17,28	Putz	5	86,40	Beton	3,00	5,76	17,28
Werkstatt	Beton	6,10	5,76	35,14	Putz	5	175,68	Beton	6,10	5,76	35,14
Durchgang	Beton	1,00	6,24	6,24	Putz	3,5	21,84	Beton	1,00	6,24	6,24
Werkstatt - Abstellraum	Beton	4,00	4,02	16,08	Putz	3,5	56,28	Beton	4,00	4,02	16,08
Umkleide	Fliesen	/	/	17,48	Putz	3,5	61,18	Beton	/	/	17,48
Vorraum	Fliesen	/	/	1,90	Putz	3,5	6,65	Beton	/	/	1,90
WC	Fliesen	3,00	4,02	12,06	Putz	3,5	42,21	Beton	3,00	4,02	12,06
Archiv	Fliesen	4,98	4,02	20,02	Putz	3,5	70,07	Beton	4,98	4,02	20,02
Hauptanschlussraum (HA-Raum)	Beton	1,52	4,02	6,11	Putz	3,5	21,39	Beton	1,52	4,02	6,11
Küche	Fliesen	2,00	4,02	8,04	Putz	3,5	28,14	Beton	2,00	4,02	8,04
Flur	Fliesen	21,70	1,50	32,55	Putz	3,5	113,93	Beton	21,70	1,50	32,55
Halle 1 - Lager	Beton	/	/	325,37	Putz	5	1.626,85	Dach	/	/	325,37
Büro 1	Beton	4,76	4,64	22,09	Putz	3,5	77,30	Beton	4,76	4,64	22,09
Büro 2	Beton	1,88	3,00	5,64	Putz	3,5	19,74	Beton	1,88	3,00	5,64
Halle 2 - Lager	Beton	34,76	10,26	356,64	Putz	5	1.783,19	Dach	34,76	10,26	356,64
gesamte Mietfläche				882,63	Wandfläche		4.190,84				882,63
			Bodenflächen							Deckenfläche	

⁹⁶ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD⁹⁷ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD & MS-Excel

2.3 Marktanalyse

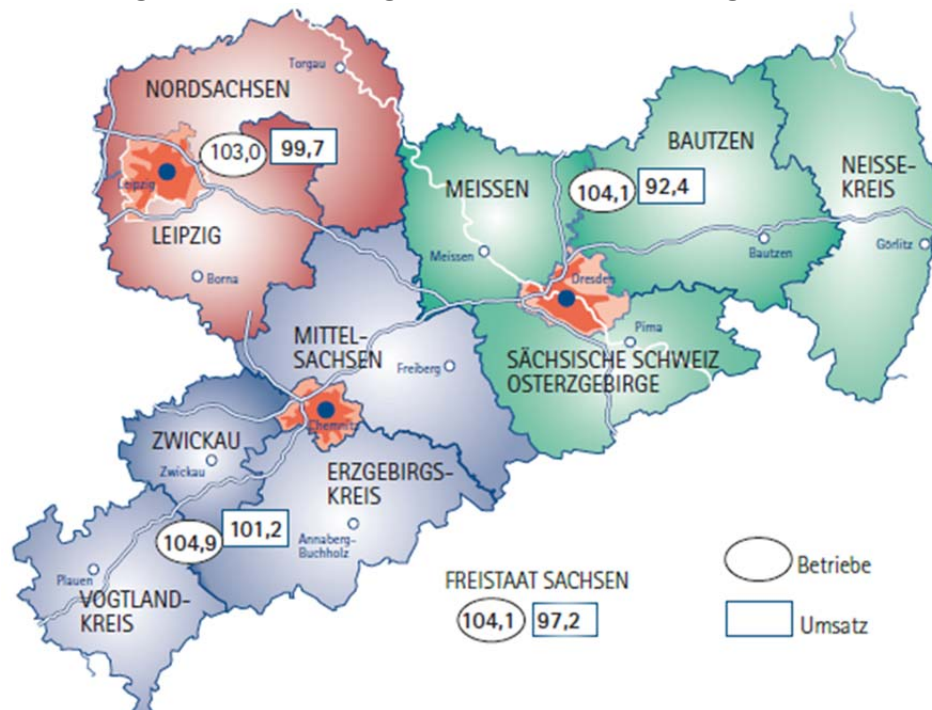
Um Rückschlüsse für ein tragfähiges Nutzungskonzept führen zu können, sollten neben der Betrachtung des Mikro- und Makrostandorts und der Immobilie selbst, auch betreffende Branchen betrachtet werden. Dieses Kapitel bezieht sich daher detaillierter auf die jeweilige Situation des Bau- bzw. des Verarbeitenden Gewerbes und soll darüber hinaus einen kurzen Abriss über den Gewerbeimmobilienmarkt von Chemnitz darbieten.

2.3.1 Analyse des Baugewerbes von Chemnitz

Wie bereit vorangestellt erwähnt, bezieht sich diese Marktanalyse auf die Branchen des Bau- und herstellenden Gewerbes im Agglomerationsraum. Aus Abbildung 18 lässt sich ableiten, dass die gesamte Branche zwar seit Anfang der neunziger Jahre stark geschrumpft ist, aber ist in den letzten Jahren auf einem konstanten Niveau hält und sich sogar vorsichtige positive Trends erkennen lassen. Stieg die Anzahl der Baubetriebe in den Jahren nach der deutsch-deutsch Wiedervereinigung von 181 Betrieben im Jahr 1991 bis auf ihren Höchstwert von 653 Betrieben im Jahr 1996 an. So verringerte sich die Anzahl kontinuierlich bis auf ein Minimum von 199 Betrieben im Jahr 2010. Ähnlich wie die Anzahl der Betriebe, so bewegt sich die Anzahl der Beschäftigten und der Auftragseingänge seit einigen Jahren auf einem kontinuierlichen Niveau. Positiv zu erwähnen ist jedoch, dass sich der Gesamtumsatz in den letzten Jahren hingegen positiv entwickelt hat. Wurden im Jahr 2005 noch 1.041 Mio. EUR umgesetzt, wurden im Jahr 2012 stolze 1.398 Mio. EUR umgesetzt. Abbildung 19 verdeutlicht hierbei anschaulich die besonderen ökonomischen Standortbedingungen der Stadt Chemnitz, wie bereits in Kapitel 2.2.3 beschrieben.

Abbildung 18: Entwicklung Baubranche 1992 bis 2012 Chemnitz⁹⁸

Jahr	Betriebe 1)		Beschäftigte		Gesamtumsatz		Auftragseingang	
	Anzahl	Veränderung zum Vorjahr auf %	Personen	Veränderung zum Vorjahr auf %	Mio EUR	Veränderung zum Vorjahr auf %	Mio EUR	Veränderung zum Vorjahr auf %
1991	181	-	25.279	-	1.026	-	836	-
1992	302	166,9	23.790	94,1	1.379	134,4	-	-
1993	347	114,9	26.767	112,5	1.728	125,3	1.558	-
1994	558	160,8	35.997	134,5	2.553	147,7	2.149	137,9
1995	639	114,5	38.348	106,5	2.794	109,4	2.370	110,3
1996	653	102,2	34.819	90,8	2.725	97,5	2.120	89,5
1997	635	97,2	30.877	88,7	2.489	91,4	1.752	82,6
1998	577	90,9	26.452	85,7	2.140	86,0	1.699	97,0
1999	513	88,9	23.810	90,0	2.165	101,1	1.644	96,8
2000	470	91,6	21.957	92,2	1.880	86,8	1.608	97,8
2001	382	8w1,3	18.122	82,5	1.680	89,4	1.267	78,8
2002	304	79,6	14.944	82,5	1.442	85,8	1.291	101,9
2003	260	85,5	13.232	88,5	1.402	97,2	1.179	91,3
2004	246	94,6	12.202	92,2	1.223	87,2	995	84,4
2005	219	89,0	10.927	89,6	1.041	85,1	972	97,7
2006	207	94,5	10.594	97,0	1.116	107,2	972	100,0
2007	203	98,1	10.532	99,4	1.074	96,2	947	97,4
2008*	210	95,9	10.418	94,6	1.141	100,1	967	96,7
2009	203	96,7	9.833	94,4	1.096	96,1	971	100,4
2010	199	98,0	9.740	99,1	1.217	111,0	986	101,5
2011	203	102,0	10.064	103,3	1.382	113,6	1.047	106,2
2012	213	104,9	10.364	103,0	1.398	101,2	1.025	97,9

Abbildung 19: Veränderung Betriebe, Umsatz Baugewerbe Sachsen11/12in%⁹⁹⁹⁸ Vgl. IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.26⁹⁹ Vgl. IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.27

2.3.2 Analyse des Verarbeitendes Gewerbe von Chemnitz

In dem nun folgenden Abschnitt Betrachte man ferner das Verarbeitende Gewerbe im Kammerbezirk von Chemnitz. Exemplarisch für dieses Gewerbe waren insgesamt im Juli 2013 5.371 IHK-Mitgliedsbetriebe. Davon waren mit Herstellung von Möbeln und sonstigen Waren 724 Unternehmen beschäftigt, was 13,5% ausmachte und mit der Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- u. Korkwaren (ohne Möbel) 371 bzw. 6,9%¹⁰⁰. Abbildung 20 zeigt hierbei die Verteilung des verarbeitenden Gewerbes nach Branchen im Jahr 2012 nochmals anschaulich. Darüber hinaus gibt sie auch Aufschluss über die jeweiligen Beschäftigungszahlen und die jeweiligen Umsätze je Branche.

Abbildung 20: Verarbeitendes Gewerbe nach Branchen im Jahr 2012¹⁰¹

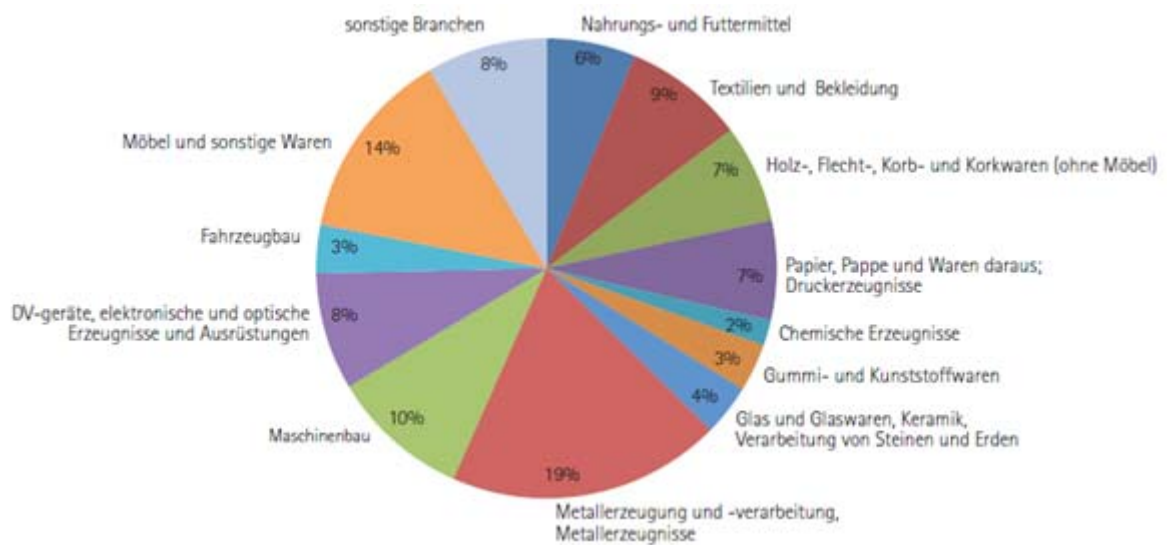
Branchen	Betriebe ¹⁾	Beschäftigte	Gesamtumsatz	darunter Ausland	Exportquote	Umsatz pro Beschäftigten
	Anzahl	Personen	Mio EUR	Mio EUR	%	EUR
Nahrungs- und Futtermittel	30	3.360	618	69	11,1	183.888
Textilgewerbe	33	4.147	585	248	42,4	141.055
Bekleidungsgewerbe	13	-	-	-	-	-
Ledergewerbe	1	-	-	-	-	-
Holzgewerbe	10	912	85	3	3,0	92.936
Papiergewerbe	24	3.476	770	371	48,2	221.619
Druckgewerbe	4	733	83	11	13,9	112.585
Chemische Industrie	12	3.668	1.016	536	52,8	276.946
Gummi- u. Kunststoffwaren	33	3.510	499	117	23,4	142.213
Glas/Keramik/Verarb. v. Steinen und Erden	19	2.184	392	70	18,0	179.616
Metallerzeugung und -bearbeitung	22	3.924	1.083	260	24,0	276.064
Herstellung v. Metallerzeugnissen	136	19.291	2.589	607	23,4	134.188
Maschinenbau	96	14.094	2.504	1.079	43,1	177.646
Herstellung von elektrischen Ausrüstungen	39	6.614	1.091	262	24,0	164.967
Herstellung von Kraftwagen und -teilen	53	18.781	7.902	4.012	50,8	420.768
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	605	95.476	21.282	7.972	37,5	222.900

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

¹⁾ mit in der Regel 50 und mehr Beschäftigten

¹⁰⁰ Vgl. IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.22ff.

¹⁰¹ Vgl. IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.25

Abbildung 21: Branchenstruktur im Verarbeitenden Gewerbe Juli 2013¹⁰²**Abbildung 22: Entwicklung Verarbeitendes Gewerbe 1991 bis 2012 Chemnitz¹⁰³**

Jahr	Betriebe ¹⁾	Beschäftigte	Jahresumsatz insgesamt	Auslands-umsatz	Exportquote	Umsatz pro Beschäftigten
	Anzahl	Personen	Mio EUR	Mio EUR	%	in EUR
1991	752	228.483	4.469	675	15,1	19.560
1992	578	111.447	4.661	681	14,6	41.823
1993	500	81.787	4.993	1.037	20,8	61.047
1994	473	71.615	5.947	1.132	19,0	83.045
1995	466	70.238	6.974	1.246	17,9	99.287
1996	462	65.817	7.006	1.201	17,1	106.444
1997	469	66.295	8.196	1.997	24,4	123.634
1998	477	71.933	10.612	3.379	31,8	147.532
1999	490	73.460	11.328	4.032	35,6	154.210
2000	507	77.205	12.469	4.600	36,9	161.507
2001	518	80.548	14.247	5.653	39,7	176.874
2002	505	78.850	13.760	5.661	41,1	174.502
2003	518	78.623	13.299	5.138	38,6	169.143
2004	524	78.529	14.294	5.411	37,9	182.017
2005	525	78.473	15.730	6.150	39,1	200.451
2006	528	79.510	17.428	7.009	40,2	219.188
2007	529	81.520	19.617	7.837	39,9	240.640
2008*	591	90.390	20.857	7.775	37,3	230.740
2009	598	87.738	17.511	6.126	35,0	199.585
2010	572	86.434	19.902	7.646	38,4	230.256
2011	590	91.626	22.464	8.567	38,1	245.165
2012	605	95.476	21.282	7.972	37,5	222.904

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen ¹⁾ mit in der Regel 50 und mehr Beschäftigten * ab 2008 einschließlich Altkreis Döbeln

¹⁰² Vgl. IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.11

¹⁰³ Vgl. IHK Chemnitz, Zahlen | Fakten | Wirtschaftsdaten 2012 | 2013, 2013, S.22

Wie im vorangegangenen Abschnitt bezüglich der Baubranche, so lässt hier in Abbildung 22 die Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes seit 1991 ableiten. Ebenso wie die Baubranche sank die Zahl der Betriebe nach der deutsch-deutschen Wiedervereinigung merklich, jedoch radikal. Waren im Jahr noch 752 Betriebe mit 228.483 Mitarbeitern gemeldet, so sank die Zahl, innerhalb von lediglich 5 Jahren, auf 462 Betriebe mit 65.817 Beschäftigten. Dies macht eine Reduzierung von 38,6% der Betriebe bzw. 71,2% der Beschäftigten aus. Seit diesem Zeitpunkt, der mit einer Reinigung des Marktes gleichzusetzen ist, stieg die Anzahl der Betriebe bzw. der Beschäftigten jedoch kontinuierlich an und es zeichnet sich ein eindeutig positiver Trend ab.

2.4 Resümee Analyse der Ausgangssituation

Auch wenn langfristig angelegte Prognosen von einem starken Bevölkerungsrückgang ausgehen (vgl. Tabelle 1), macht die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre doch Hoffnung. Ebenso die positive Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (vgl. Tabelle 11 und 12) lassen einen positiven Trend erkennen. Nach Jahren des Wandels und tiefgreifender Veränderungen des Stadtbildes, bereift sich Chemnitz seit Jahren aus ihrem Dornröschenschlaf und entwickelt sich zu einer aufstrebenden Stadt, die in der Moderne angekommen zu sein scheint bzw. gute Entwicklungspotenziale erkennen lässt. Nebst dem Faktor Mensch, geben auch wirtschaftliche Aspekte (vgl. Abbildung 18 und 22) Rückschlüsse auf die positive Entwicklung der Stadt Chemnitz und des Stadtteil Sonnenberg wieder. Tabelle 14 verdeutlicht ebenso, dass Aufgrund des positiven Saldo von Fort- und Wegzügen, positive Standortfaktoren im Direkten Umfeld gegeben sind, die nicht zuletzt hinlänglich der Geschichte des Gewerbeparks an der Reinhardtstraße 4, Nutzungspotenziale für diese Immobilie ergeben. Allein aufgrund der Zentrumsnähe und der guten Verkehrsanbindung, biete sich eine Revitalisierung des Gewerbeparks. Die in den Kapiteln drei und vier vorgestellten Konzeptionen sollen diese These nachhaltig manifestieren.

3 Erarbeiten von Nutzungspotenzialen Halle 1

Der Begriff Nutzungspotenzial wird in dieser Arbeit im Sinne der Gesamtheit der noch nicht ausgeschöpften Möglichkeiten definiert. Basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen der Markt- und Standortanalyse sollen nun Nutzungsformen untersucht und für den Standort der Reinhardtstraße 4 entwickelt werden. Neben der Vorstellung der Konzeptionen, sollen auch entscheidende Einflussfaktoren, die das Vorhaben begünstigen oder gefährden könnten, kritisch untersucht und gegenübergestellt werden. Es gilt aufzudecken, welche Marktlage für die jeweilige Konzeptionen am lokalen Standort vorherrschend sind, welche mögliche Konkurrenten am Markt vertreten sind und in welcher Güte bzw. zu welchen Konditionen diese zu der jeweiligen Konzeption in Konkurrenz treten könnten¹⁰⁴. Grundsätzlich sollen so Stärken und Schwächen einer möglichen Nutzung ermittelt werden, um Aussagen hinsichtlich der Umsetzbarkeit des Projektes treffen zu können. Alternativ gilt es nebst dem sachlich fundierten Teil der Konzeption, auch einen visionären Ansatz aufzuzeigen, um die Einmaligkeit des Projektes hervorzuheben¹⁰⁵.

3.1 Revitalisierung des Gebäudekomplexes

Ziel dieses Abschnittes ist es, die in Kapitel 2.2.2 vorgestellten räumlichen Begebenheiten gemäß der Abbildungen 14 und 15 so zu verändern, dass diese ihrer natürlichen Nutzung, gemäß aktueller Maßstäbe, zurückzuführen. Unabhängig

¹⁰⁴ Vgl. Gondring, Immobilienwirtschaft, 2009, S. 266

¹⁰⁵ Vgl. Ebenda, S.267

von kosmetischen Veränderungen, sollen die Grundrisse so gestalten werden, dass diese attraktiver für mögliche Mieter werden. Oberste Priorität genießt dabei der Einbau sanitärer Anlagen und die Schaffung von Umkleiden bzw. einer Teeküche bzw. eines Aufenthaltsraumes. Darüber hinaus soll der Grundriss so angelegt werden, dass auch eine kleinteiligere Vermietung, einzelner Räume möglich ist. Da die Mietbereiche drei bis fünf gegenwärtig vermietet sind, bleiben diese unberührt und werden nicht weiter berücksichtigt (vgl. Abbildung 23). Neben der Schaffung der bereits erwähnten Sanitäreinrichtungen, einer Umkleidekabine mit Duschen und einer Teeküche bzw. eines Aufenthaltsraumes, würde darüber hinaus ein größerer Konferenzraum geschaffen. Der Entwurf sieht gemäß des im nachstehenden Nutzungskonzeptes ein Großraumbüro mit 6 Arbeitsplätzen und ein kleines Büro für maximal 2 Arbeitsplätze vor. Neben der Schaffung von Arbeitsplätzen wurde auch Wert auf Flächen für Schränke oder ähnlichem gelegt. Die bisherige Mietfläche 1B wird, gemäß Nutzungskonzept, für die Lagerhaltung zweckdienlich mit Regelsystemen eingerichtet. Darüber hinaus sind Teile dieser Fläche als Werkstattbereich deklariert und sollen mit Maschinen der Holzbearbeitung bestückt werden, hierauf werde ich im nachfolgenden Abschnitt der Konzeption nochmals gesondert eingehen. Wie eingangs erwähnt, ist eine kleinteilige Vermietung einem möglichen Leerstand der Flächen jederzeit möglich. So ergibt sich durch die Raumaufteilung bzw. Raumgrößen ist die Möglichkeit der Vermietung einzelner Räume für Büroflächen an Einzelunternehmer bzw. als Lagerflächen gewährleistet. Eine Separierung der beiden Mietflächen soll jedoch bestehen bleiben. Vielmehr ist die Ansiedlung der beiden nachfolgenden Konzepte DASdesigns & Puukx zielführend.

Abbildung 23: Grundriss Halle 1 - NEU¹⁰⁶Abbildung 24: Raumbuch Halle 1 – NEU nach DIN 276¹⁰⁷

Raumname	Bodenflächen				Wandflächen			Deckenflächen			
	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m'	Art	Höhe	Fläche in m'	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m'
Mietbereich 1 Gesamt											
DASdesigns	Beton	/		424,48	Putz	3,5	1.485,68	Dach	/		424,48
Flur 1 - NEU	Beton	1,11	5,62	6,24	Putz	3,5	21,83	Dach	1,11	5,62	6,24
Flur 2 - NEU	Beton	5,00	1,30	6,50	Putz	3,5	22,75	Dach	5,00	1,30	6,50
WC- Herren - NEU	Beton	3,00	2,60	7,80	Putz	3,5	27,30	Dach	3,00	2,60	7,80
WC- Damen - NEU	Beton	1,76	2,60	4,58	Putz	3,5	16,02	Dach	1,76	2,60	4,58
Dusche/ Umkleide - NEU	Beton	/		12,00	Putz	3,5	42,00	Dach	/		12,00
Großraumbüro - NEU	Beton	/		36,60	Putz	3,5	128,10	Dach	/		36,60
Flur 3 - NEU	Beton	1,28	5,86	7,50	Putz	3,5	26,25	Dach	1,28	5,86	7,50
Aufenthaltsraum/ Küche - NEU	Beton	4,76	3,26	15,52	Putz	3,5	54,31	Dach	4,76	3,26	15,52
Büro 1 - NEU	Beton	4,76	2,12	10,09	Putz	3,5	35,32	Dach	4,76	2,12	10,09
Konferenzraum - NEU	Beton	6,28	4,14	26,00	Putz	3,5	91,00	Dach	6,28	4,14	26,00
Lager/ Werkstatt	Beton	14,76	19,76	291,66	Putz	5	1.458,29	Dach	14,76	19,76	291,66
Mietbereich 2											
Puukx	Beton	/		287,62	Putz	5	1.438,11	Dach	/	0,00	287,62
Aufenthaltsraum/ Küche2 - NEU	Beton	2,85	4,14	11,80	Putz	3,5	41,30	Dach	2,85	4,14	11,80
Büro 2 - NEU	Beton	3,19	4,14	13,21	Putz	3,5	46,22	Dach	3,19	4,14	13,21
Dusche/ Umkleide2 - NEU	Beton	/		11,99	Putz	3,5	41,97	Dach	/		11,99
WC- Herren2 - NEU	Beton	3,00	2,60	7,80	Putz	3,5	27,30	Dach	3,00	2,60	7,80
WC- Damen2 - NEU	Beton	1,76	2,60	4,58	Putz	3,5	16,02	Dach	1,76	2,60	4,58
Lager/ Werkstatt	Beton	/		238,25	Putz	5	1.191,25	Dach	/		238,25
Mietbereich 3											
vermiete an Privat	Beton	14,76	10,00	147,60	Putz	5	738,00	Dach	14,76	10,00	147,60
Mietbereich 4											
Hausmeisterservice	Beton	14,76	15,00	221,40	Putz	5	1.107,00	Dach	14,76	15,00	221,40
Mietbereich 5											
Projekt Zukunft e.V.	Beton	14,76	25,00	369,00	Putz	5	1.845,00	Dach	14,76	25,00	369,00
gesamte Mietfläche				<u>Bodenflächen 1.450,10</u>			<u>Wandfläche 6.613,79</u>				<u>Deckenfläche 1.450,10</u>
BGF:				1.543,37 m ²							
NFG:				1.450,10 m ²							

¹⁰⁶ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD¹⁰⁷ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD & MS-Excel

3.2 Kostenaufstellung der Revitalisierung

Um die Baukosten für die Revitalisierung der Halle 1 festzusetzen, wurde sich an der DIN 277 für die Flächenberechnung orientiert. Abbildung 24 zeigt hierbei die sich ergebenden Flächen anschaulich. Für die Ermittlung der Baukosten wurde hingegen die DIN 276-1:2008-12 Kosten im Bauwesen herangezogen. Diese regelt die Ordnungsstruktur der Kostengliederung und unterteilt die Gesamtkosten einer Baumaßnahme in folgende sieben Kostengruppen: 100 Grundstück, 200 Herrichten und Erschließen, 300 Bauwerk – Baukonstruktionen, 400 Bauwerk – Technische Anlagen, 500 Außenanlagen, 600 Ausstattung und Kunstwerke 700 Baunebenkosten. Darüber hinaus lassen sich diese Kostengruppen wiederum in eine zweite und dritte Ebene untergliedern und präzisieren. Wählt man als Beispiel die Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion, so lässt sich diese in zweiter Ebene in die Kostengruppe 330 – Außenwände und in dritter Ebene in 331 Tragende Wände untergliedern¹⁰⁸. Für die Ermittlung der Kosten nach DIN 276 wird u.a. die Bruttogrundfläche benötigt. Da jedoch bezüglich der Halle 1 lediglich die Mietbereiche 1 und 2 bzw. die jeweiligen Neubauflächen heranzuziehen sind, ergibt sich für den hier vorliegenden Fall, gemäß Abbildung 24, eine Bruttogeschossfläche von 182,19m². Aufgrund deren Ermittlung ist es nun möglich, eine Kostenschätzung gemäß DIN 276 anzufertigen, welche eine überschlägige Ermittlung der Kosten gleich kommt¹⁰⁹. Da es sich beim Gebäudekomplex der Halle 1 um ein Gebäude mit einem Geschoss handelt, fallen bezüglich der Kostengruppen 100, 200, 500, 600 und 700 keine Kosten an. Die relevanten Kostengruppen 300 und 400 wurden darüber hinaus in die jeweiligen, für den Umbau der relevanten Leistungsbereiche, untergliedert.

¹⁰⁸ Vgl. DIN 276 Kosten im Hochbau, Kostenschätzung, 2008, S.5

¹⁰⁹ Vgl. DIN 276 Kosten im Hochbau, Kostenschätzung, 2008, S. 2.

Gemäß nachstehender Abbildung 25 ergeben sich für die Schätzung der Revitalisierung der Halle 1 nach DIN 276 und BKI. Kosten in Höhe von 46.094,07 EUR. Davon sind 27.510,69 EUR Anteilig für Baukonstruktionskosten und 18.583,38 EUR für technische Anlagen kalkuliert. Grundlage des in Abbildung 25 angegebenen Kostenfaktors bilden Richtwerte des Baukosteninformationszentrums aus dem Jahr 2012. Hierbei muss jedoch angemerkt werden, dass die geschätzten Ergebnisse keine exakten Werte widerspiegeln und in der Praxis durch eine Vielzahl weiterer Parameter erheblich von den hier abgebildeten Resultaten abweichen können. Unabhängig davon kann jedoch somit überschlägig konstatiert werden, ob weitere vertiefende Untersuchungen zur vorgeschlagenen Nutzungsart erfolgen sollten oder nicht.

Abbildung 25: Kostenschätzung der Revitalisierung der Halle 1 nach DIN 276 und BKI¹¹⁰

KG	LB	Bezeichnung der Kostengruppen	Einheit	von	€ / Einheit	bis	Menge / m²	Gesamtkosten
100		Grundstück						0,00 €
200		Herrichten und Erschließen						0,00 €
300		Bauwerk- Baukonstruktion						
		Rohbau						
	000	Sicherheits-, Baustelleneinrichtungen inkl. 001	m² BGF	12	30	48	182,19	5465,7
	022	Klempnerarbeiten	m² BGF	1	11	11	182,19	2004,09
	024	Fliesen- und Plattenarbeiten	m² BGF	4	15	23	182,19	2732,85
	034	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037	m² BGF	30	40	51	182,19	7287,6
	036	Bodenbelagsarbeiten	m² BGF	3	10	18	182,19	1821,9
	039	Trockenbauarbeiten	m² BGF	11	45	83	182,19	8198,55
		Summe Gesamt						27.510,69 €
400		Bauwerk - technische Anlagen						
		Ausbau						
	042	Gas- und Wasseranlagen, Leitungen inkl. 043	m² BGF	5	29	29	182,19	5283,51
	044	Abwasseranlagen - Leitungen	m² BGF	2	14	14	182,19	2550,66
	045	Gas- und Wasser- Einrichtungsgegenstände inkl. 046	m² BGF	3	11	18	182,19	2004,09
	058	Leuchten und Lampen, inkl. 059	m² BGF	5	48	48	182,19	8745,12
		Summe Gesamt						18.583,38 €
500		Außenanlagen						0,00 €
600		Ausstattung und Kunstwerke						0,00 €
700		Baunebenkosten						0,00 €
		Gesamtkosten						46.094,07 €

¹¹⁰ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung MS-Excel

3.3 Konzept „DASdesigns“ – Mietbereich 1

Das Konzept von DASdesigns versteht sich als Plattform für Designer aller Art. Sei es Produkt-, Industrie- oder anderweitige Designer bzw. kreative Köpfe. So soll Ihnen die Möglichkeit geben werden, ihre Entwürfe in Eigenregie zu fertigen und darüber hinaus Zugang zu Vermarktungsprozessen zu gelangen, die sie selbst nicht hätten. Kooperationen mit Hochschule und Ausbildungsbetrieben die sich mit dem Thema Design beschäftigen sind hierbei erstrebenswert. Aus aktuellem Anlass ist auch auf der Homepage von Sachsen-Fernsehen.de zu lesen, dass sich mittlerweile selbst die TU Chemnitz mit der Einführung eines Designstudiengangs beschäftigt. Dies zeigt, dass das Thema „Design“ innerhalb verschiedenster Bereiche eine hohe Bedeutung hat und auch für die Entwicklung dieser Bereiche zukunftsweisend ist¹¹¹.

Innerhalb der Räumlichkeiten des Mietbereich 1 können sich Designer somit temporär einen Arbeitsbereich anmieten und den vorhandenen Werkstatt- und Lagerbereich für ihre eigenen Interessen, gegen Gebühr, nutzen. Vergleichbares Unternehmenskonzept für diesen Aspekt von DASdesigns sind die bekannten Hobbywerkstätten¹¹² im Kfz-Bereich, die mittlerweile in jeder größeren Stadt anzufinden sind. In diesem Fall konzentriert sich die erwünschte Zielgruppe eben auf Designer, denen die nötigen finanziellen Mittel für die Marktreife ihrer Ideen und den damit einhergehenden Aufbau von Produktionsketten und Vermarktungsstrategien haben. Durch die Anmietung der Arbeits- und Werkstattbereiche, wird den Designer somit die Möglichkeit gegeben schneller Geld mit

¹¹¹ In: <http://www.sachsen-fernsehen.de/Aktuell/Chemnitz/Artikel/1342117/Design-Made-in-Chemnitz/>

¹¹² Hobbywerkstätten oder auch Do-It-Yourself-Werkstätten, sind Räumlichkeiten die es Privatpersonen ermöglichen, an seinem Auto selbst Hand anzulegen, sei es einen Rad- oder Ölwechsel oder auch Reparaturen bzw. Tuning etc. Unabhängig der gegebenen Räumlichkeiten kann man sich dort auch eine Vielzahl verschiedenster Werkzeuge kostengünstig ausleihen. Darüber hinaus geschieht dies alles unter der Obhut von fachkundigem Personal und Teils sogar angeschlossenen Kfz-Meisterbetrieben.

ihren Ideen zu verdienen, ohne finanzielle Mittel für Werkzeugen und Maschinen zu verwenden. Sie können sich also ganz auf den Designprozess konzentrieren und geben je nach eigenem Wunsch Teile oder den kompletten Prozess von Entwurf zur Serienreife in die Hände von DASdesigns ab. Unabhängig der Rolle als Vermieter von Arbeitsbereichen und Werkzeugen ist die Unternehmung von DASdesigns so angelegt, dass auch freie Designer ihre Errungenschaften in Lizenz von DASdesigns produzieren lassen und nicht selbst vor Ort sein müssen. Der Entwurf eines von mir erstellten Lizenzvertrages, ist Teil dieser Arbeit und wird innerhalb des Teil 7 der Anlagen näher beschrieben. Aufgrund der Komplexität der Konzeption des Holzhandels an der Reinhardtstraße bzw. von Puukx, wird DASdesigns als solches jedoch nur grob umrissen und auf die anderen beiden detaillierter eingegangen.

3.3.1 Geschäftsidee

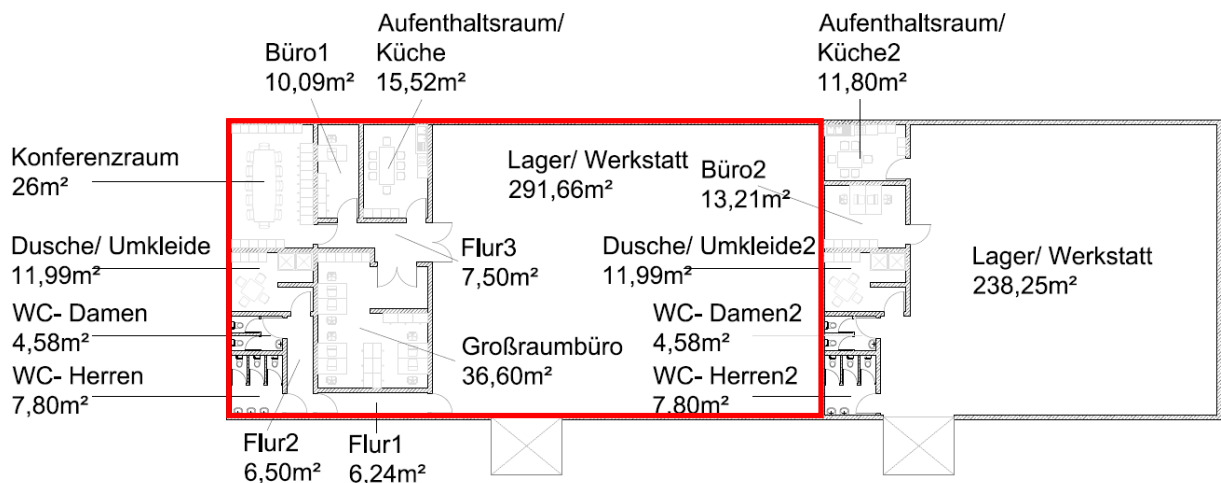
Neben den so eben beschriebenen Aspekten gründet die Geschäftsidee auf der Tatsache, dass viele Designer sich zwar mit der Entwicklung von Ideen und Problemlösungen sich voller Tatendrang befassen, es aber aufgrund mangelnder Kenntnisse bzw. eventuell auch fehlendem Interesse, sich mit der Realisierung solcher Projekte Schwierigkeiten haben. Das fehlende Know-how bezüglich einer Serienfertigung von Exponaten wird hierbei durch die Vergabe von Lizenzverträgen an die Unternehmung DASdesigns kompensiert. Designer können sich ausschließlich auf ihre kreativen Prozesse konzentrieren und geben alles weitere in gute Hände und generieren somit mögliche Gewinne aus den Verkäufen, die in den meisten Fällen, ohne diese Abtreten gewisser Schritte gar nicht möglich wären.

3.3.2 Flächenbedarf und –Nutzung

Hinlänglich des Flächenbedarfs muss man die Konzeption von DASdesigns in verschiedene Etappen einordnen. Die komplette Nutzung des Mietbereiches 1 und die damit einhergehenden Anschaffungskosten von Inventar, Computern, Software, Werkzeugen, Lagersystemen und des Maschinenpark etc. sind für die Gründungsphase nur mit hohen Investitionskosten verbunden. Resultierend daraus muss man diese Konzeption kontinuierlich und über einen längeren Zeitraum von mehreren Jahren betrachten, sodass Maschinen etc. über die erzielten Gewinne sukzessive angeschafft und die Räumlichkeiten erweitert werden. In der Gründungsphase beschränkt sich das Spektrum von DASdesigns mit der Realisierung von Designergegenständen zur Marktreife und dem Aufbau der Produktionsketten bzw. Vertriebsstrukturen. Dafür finden lediglich nur Teile des Miet- und Lagerbereiches benötigt. Kooperationen mit anderen Unternehmen bzw. der Untervermietung einzelner Flächen an strategischer Partner wie Designern, Patentanwälte, Grafikern oder ähnliche Unternehmen sind naheliegend. Erst mit dem natürlichen anwachsen der Unternehmung DASdesigns sollen die Räumlichkeiten komplett für die eigenen Zwecks genutzt werden. Genaue Absprachen mit dem Vermieter sind hierbei ebenso wie du erwähnte Untervermietung zielführend. Ab einer entsprechenden Größe der Unternehmung bieten die gegebenen Räumlichkeiten der Abbildung 25, Raum für ein kreatives Miteinander. Die kurzen Wege und der direkte Zugang zum Werkstatt/ Lagebereich ermöglichen es, Entwürfe direkt zu testen und Prototypen anzufertigen und diese gegebenen Falls nochmals abzuändern oder direkt an die entsprechenden Abteilungen weiterzugeben, um diese zu realisieren. Ebenso wichtig für das Arbeitsklima ist sind die nicht zu eng bemessenen Arbeitsplätze und die gegebenen Rückzugsmöglichkeiten des Konferenzraumes, der Teeküche bzw. des kleineren Büro1. So können temporär auch kleinere Arbeitsgruppen gebil-

det werden und gezielt an Projekten arbeiten, um diese schneller und gezielter voran zu bringen. Die von mir definierten Raumgrößen stehen stellvertretend für diese Aspekte des Miteinanders. Der Großzügig bemessene Lager-/ Werkstattbereich ergibt sich daraus, dass die Designstudien nicht nur als Prototyp, direkt vor Ort, realisiert werden sollen. Auch die Anfertigung von Kleinserien, der jeweiligen Produkte, sollen direkt im Hause und bis zu Auslieferung an die Endabnehmer realisiert werden können. Um dies gewährleisten zu können Bedarf es diese großzügigen Platzverhältnisse, da gerade der Maschinenpark in ihren Dimensionen nicht zu unterschätzen ist und auch die Lagerflächen nicht zu klein gewählt werden darf. Der Neubau geeigneter Lagerflächen würde sich zwar auf dem Grundstück des Gewerbeparks anbieten, würde wiederum größere Investitionskosten mit sich bringen, die auch amortisiert werden wollen.

Abbildung 26: Teilgrundriss der Mietbereiche 1 und 2¹¹³



¹¹³ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD

3.3.3 Marketing und Vertrieb

Um die Unternehmung DASdesigns am Markt zu etablieren und die nötige Aufmerksamkeit für die jeweiligen Produkte zu erzielen, wird Guerilla Marketing¹¹⁴ als Marketing Instrument verwendet. Hinsichtlich der kreativen und unkonventionellen Entscheidungen zu Produkt, Preis, Kommunikation und Distribution soll Guerilla Marketing den gesamten Marketing Mix prägen¹¹⁵. Durch diese Andersartigkeit in der Außendarstellung soll sich gezielt von anderen Wettbewerbern differenziert werden. Zielführend ist hierbei auch ein hohes Maß der Präsenz innerhalb der sozialen Netzwerke. Resultierend daraus kann sich der Endkunde direkt über das Unternehmen und jeweilige Produkte informieren und direkt, ohne Zwischenhändler, über den firmeneigenen Onlineshop bestellen.

Neben einem zielführenden Marketingkonzept ist ein ansprechendes Logo mit hohem Wiedererkennungswert ebenso wichtig. Abbildung 27 zeigt hierbei ein von mir entworfenes Logo, dass mit seiner modernen Aufmachung auch die Grundidee dieser Unternehmung widerspiegeln soll. Teil 7 der Anlagen zeigt in diesem Zusammenhang den Entwurf für einen Briefbogen und einer möglichen standardisierten Rechnung für das Unternehmen.

¹¹⁴ „Guerilla Marketing ist die Kunst, den von Werbung und Marketing übersättigten Konsumenten, größtmögliche Aufmerksamkeit durch unkonventionelles bzw. originelles Marketing zu entlocken. Dazu ist es notwendig, dass sich der Guerilla Marketeer möglichst (aber nicht zwingend) außerhalb der klassischen Werbekanäle und Marketing Traditionen bewegt.“ Vgl. Schulte ; Guerilla Marketing für Unternehmertypen. 2007, S. 11

¹¹⁵ Vgl. Schulte ; Guerilla Marketing für Unternehmertypen. 2007, S. 20

Abbildung 27: Logo DASdesigns¹¹⁶

3.3.4 Beschaffung und Materialwirtschaft

Aufgrund der direkten Nähe zum geplanten Holzhandel an der Reinhardtstraße ergeben sich hinsichtlich der Beschaffung und Materialwirtschaft erhebliche Vorteile. So können Lagerkapazitäten für die Produktion vernachlässigt werden und vor allem kann vom breiten Spektrum an Lieferanten des Holzhandels partizipiert werden. Resultierend der eingesparten Lagerkapazitäten, ergeben sich darüber hinaus auch Vorteile hinlänglich der Rentabilität und Liquidität für das Unternehmen, die direkt an den Endkunden weitergeben werden können.

3.3.5 Fremdleistungen

In Abhängigkeit der Komplexität des anzufertigenden Produktes muss von Fall zu Fall die Grenze zwischen Eigen- und Fremdproduktion neu definiert werden. Oberste Priorität hat dabei immer die Qualität und Güte des Endproduktes. Jedoch muss dies immer in Abhängigkeit der Personalkapazitäten, des Kapitaleinsatzes und der eigenen Fähigkeiten gesetzt werden. Enge Beziehungen zwischen den Lieferanten und anderen Unternehmen die an der Wertschöpfungskette beteiligt sind, sind somit unumgänglich und dringend zu empfehlen.

¹¹⁶ Quelle: Eigener Entwurf unter Verwendung Photoshop CS2

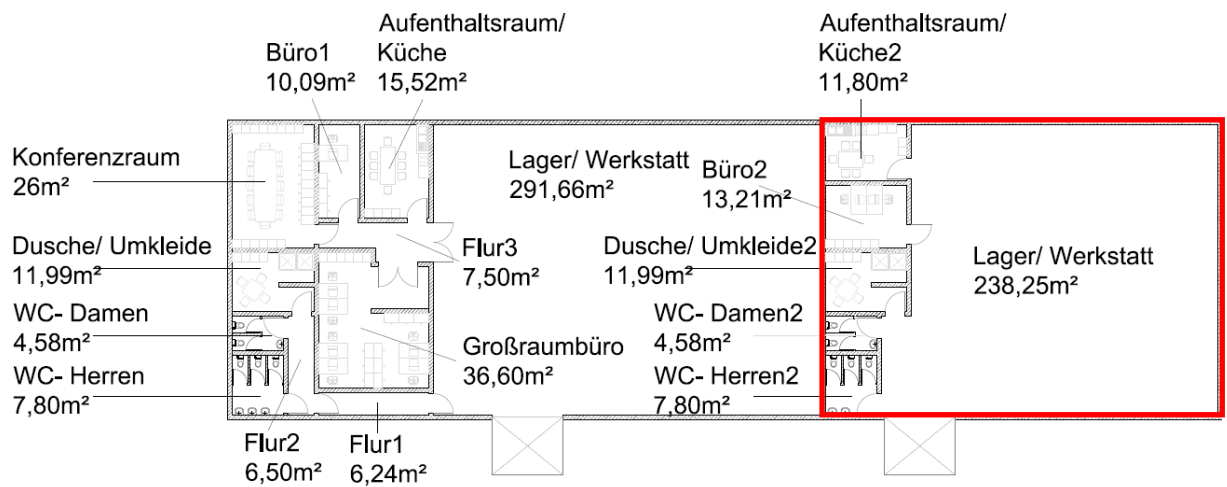
3.4 Konzept „Puukx“ – Mietbereich 2

Die Konzeption von Puukx, ist als Etablierung des Namens, für den dahinter stehenden Holzbaukasten, als Marke angelegt. Der Name setzt sich aus dem finnischen Wort Puu, was soviel wie Baum bzw. Holz bedeutet¹¹⁷, „k“ für Konstruktion und „x“ als Variable und die vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung zusammen. Damit einher geht die kontinuierliche Erweiterung der Produktpalette, die Produktion der Bauteile und die Vermarktung bzw. die Entwicklung von Vermarktungsstrategien.

3.4.1 Flächenbedarf und –Nutzung

Im Gegensatz zur Konzeption der Unternehmung „DASdesigns“, ist der Bedarf an Räumlichkeiten geringer. Hauptgegenstand des Mietbereiches macht der Lager/ Werkstattbereich aus. Hier werden die zu fertigenden Bestandteile des Baukastens produziert, verpackt und bis zum Versand gelagert. Angeschlossen an diesen Bereich befinden sich die Sanitäranlagen, die Umkleide nebst Duschen und die Teeküche bzw. der Aufenthaltsraum. Der Bedarf an Büroräumen ist so gering gewählt, da sich die Haupttätigkeit der Unternehmung mit der Produktion befasst und lediglich ein Mitarbeiter sich mit der Weiterentwicklung des Produktes beschäftigen wird. Zu einem späteren Zeitpunkt ist mit der Auslagerung dieser Tätigkeiten an ein Unternehmen wie DASdesigns zu empfehlen, da sich DASdesigns auch mit den Aufgaben des Vertriebs beschäftigen kann und sich somit vollständig auf die Produktion konzentriert werden kann.

¹¹⁷ In: http://www.pauker.at/pauker/DE_EN/FI/wb?modus=&suche=puu&page=1#

Abbildung 28: Teilgrundriss der Mietbereiche 1 und 2¹¹⁸

3.4.2 Das Produkt Puukx

3.4.2.1 Geschäftsidee

Die Unternehmung Puukx gründet auf der Begebenheit, dass sich bei der Erziehung und dem Aufwachsen der heutigen Generation große Unterschiede zu früher abzeichnen. Vielmals stehen bereits frühzeitig technische Errungenschaften wie der Fernseher, Spielkonsolen oder Computer im Mittelpunkt junger Menschen und übernehmen eine große Rolle der täglichen Beschäftigung ein. Diese Entwicklung gab den Ausschlag für die Konzeption eines Holzbaukastens bzw. der Marke Puukx. Der Rohstoff Holz stellt dabei einen Gegensatz zur Plastiklandschaft innerhalb der heutigen Haushalte dar. Die Fertigung nach umweltfreundlichen Richtlinien spielt dabei eine ebenso große Rolle, wie die Reinheit und Langlebigkeit der eingesetzten Materialien, um Mensch, Tier und Natur zu schützen. Unabhängig einer angenehmen Haptik von Holz, ist die Verwendung nachwachsender Rohstoffe eines der Grundpfeiler dieser Konzeption.

¹¹⁸ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD

3.4.2.2 Produkt / Dienstleistung

Puukx steht für einen pädagogisch wertvollen und hochwertigen Konstruktionsbaukasten aus Holz. Im Mittelpunkt steht dabei immer das Ziel, Kindern in ihrem Bedürfnis nach Beschäftigung, Bewegung, Spiel und Lernen individuell zu unterstützen und zu fördern. Durch die schier unendlichen Kombinationsmöglichkeiten schickt Puukx Kinder, wie Erwachsene auf eine spannende Entdeckungsreise, indem Alt und Jung gemeinsam neue Konstruktionen bauen oder einfach nur zusammen spielen können und dabei Kind und Erwachsenen gleichermaßen begeistert. Puukx ist dabei sowohl auf die Bedürfnisse von Familien, als auch auf die Anforderung größerer Gruppen konzipiert.

3.4.2.3 Obsoleszenz

Neben der Förderung kindlicher Entwicklung, biete Puukx die Möglichkeit, ein ständiger Begleiter in jeder Lebensphase zu sein. Beginnend mit der Geburt, kann man Puukx als ein Kinderbett aufbauen und die ersten Stunden mit seinem neuen Besitzer verbringen. Später können erste motorische Fertigkeiten durch die Verwendung einzelner Bauklötze erworben werden. Aufgrund der hohen Variabilität kann Puukx kontinuierlich mit seinem Besitzer mitwachsen und innerhalb weniger Minuten entstehen aus einem Kinderbett, erste Konstruktionen oder gar eine Ritterburg die zum spielen einladen, die ebenso variabel an die Größenverhältnisse des Kindes angepasst werden können. Aufgrund der Langlebigkeit des Rohstoffes und der schier unendlichen Flexibilität und der endlosen Erweiterungsmöglichkeiten, können alle Teile mit dem Übergang vom Kind zum jungen Erwachsenen weiter verwendet werden. So können beispielsweise Regalsysteme entwickelt werden oder erste komplexere Möbel innerhalb des Jugendzimmers oder der ersten eigenen Wohnung entstehen. Aufgrund des Stecksystems sind selbst häufige Umzüge und kleine Studentenzimmer kein Problem. Jeder Bausatz lässt sich innerhalb von Minuten bedürfnisgerecht an-

passen oder platzsparend verstauen. Resultierend daraus lassen sich für Puukx generationsübergreifende Anwendungsmöglichkeiten ableiten.

3.4.3 Marketing und Vertrieb

Neben den bereits erwähnten positiven Aspekten der Marke Puukx, wird für die Etablierung der Marke, ebenso wie bei der Konzeption von DASdesigns, Guerilla Marketing als Marketing Instrument verwendet. Die kreativen und unkonventionellen Entscheidungen zu Produkt, Preis, Kommunikation und Distribution spiegeln dabei Puukx sehr gut wieder und sollen den gesamten Marketing Mix prägen. Nicht nur durch die Konzeption selbst, mit seiner hohen Variabilität, soll diese Andersartigkeit in der Außendarstellung sich gezielt von anderen Wettbewerbern differenzieren. Zielführend ist hierbei auch ein hohes Maß der Präsenz innerhalb der sozialen Netzwerke. Neben den konventionellen Vertriebsmöglichkeiten und Absatzmärkte, ist ein Zielgerichtetes Marketing für Kinderhorts und –Gärten, Studenten und Kinderpsychologiepraxen besonders empfehlenswert. Neben einem zielführenden Marketingkonzept ist ein ansprechendes Logo mit hohem wiedererkennungswert darüber hinaus eminent wichtig. Abbildung 30 zeigt hierbei, ein von mir entworfenes Logo, dass mit seiner modernen Aufmachung auch die Grundidee dieser Unternehmung widerspiegeln soll. Teil 8 der Anlagen zeigt in diesem Zusammenhang, den Entwurf für einen Briefbogen und einer möglichen standardisierten Rechnung des Unternehmens.

Abbildung 29: Entwurf Logo und Visitenkarte Puukx¹¹⁹

3.4.4 Produktion

Ökologie spielt für die Unternehmung Puukx sowohl in der Herstellung der Produkte, als auch beim Bezug der zu verarbeitenden Hölzer eine eminent wichtige Rolle. Eine effektive Transportlogistik, umweltfreundliche Verpackungen und schonende Verarbeitungsverfahren sind dafür nur ein paar Beispiele für die nachhaltige Produktion von Puukx. Darüber hinaus wird Puukx nach höchsten Ansprüchen an die Produktsicherheit entwickelt und erfüllt mindestens die gesetzlich geforderten, sicherheitstechnischen Normen. So wird das von unseren Kunden in uns gesetzte Vertrauen erwidert und Partnerschaft zu Kunden und Geschäftspartnern werden nicht auf Jahren, sondern auf Generationen geschlossen. Bei der Produktion des Produktportfolios für Menschen aller Altersgruppen sind viele Kriterien von Bedeutung. Neben Ökologischen Aspekten und einer hohen Obsoleszenz, steht allen voran das Ziel, unseren Kunden mit hochwertiger Qualität zu begeistern.

¹¹⁹ Quelle: Eigener Entwurf unter Verwendung Photoshop CS2

3.4.5 Fremdleistungen

Neben der bereits in Abschnitt 3.4.1 erwähnten möglichen Auslagerung des Marketings und Vertriebes, kann es aufgrund von Lieferengpässe oder der möglichen kostengünstigeren Fremdproduktion einzelner Zwischenprodukte, kann es jederzeit zur temporären Auslagerung einzelner Produktionsschritte kommen. Oberstes Kriterium für die Auslagerung ist jedoch die nötige und gewohnte Qualität der einzelnen Zwischenprodukte.

3.4.6 Kapitalbedarfsplan

Wie bereits in der Überschrift zu lesen, behandelt der nachfolgende Abschnitt den Kapitalbedarf, der Konzeption Puukx, für die ersten drei Geschäftsjahre. Ausgehend davon, dass zu Beginn der Unternehmung keinerlei Geschäftsausstattung vorhanden ist, belaufen sich die Anschaffungskosten für das erste Geschäftsjahr auf 7.000 EUR. Dieser Betrag setzt sich aus Anschaffungskosten wie Büromöbel, einem Computer, einem Fax, einem Drucker, einer Bandschleifmaschine oder einer Standbohrmaschine. Im Laufe der nachfolgenden beiden Jahre werden nochmals insgesamt 47.000 EUR investiert, um den eigenen Maschinenpark auszubauen und weitere Produktionsschritte ins eigene Unternehmen zu holen bzw. sich von Fremddienstleistern unabhängiger aufzustellen. Darüber hinaus wird spätestens mit dem dritten Geschäftsjahr die Anschaffung eines Firmenfahrzeuges empfohlen, da Fahrten mit dem Privatfahrzeug nicht auf Dauer zu realisieren sind. Wie in Abbildung 30 darüber hinaus zu sehen, werden für diese und weitere Investitionen in das Unternehmen jährlich Rücklagen in Höhe von 20.000 EUR gebildet. Unabhängig der Investitionskosten steigert sich im Laufe der Geschäftstätigkeit auch der Materialeinsatz, von anfänglich 210.000, auf 450.000 EUR im dritten Geschäftsjahr. Als Gründungskosten werden für die Geschäftsaufnahme 580 EUR angesetzt. Spätestens im dritten Ge-

schäftsjahr soll eine Umwandlung der Gesellschaft in eine GmbH vollzogen, was weitere 31.296 EUR veranschlagt. Die Kosten der Tilgung der unter Abschnitt 3.4.7 aufgeführten Fremdkredite belaufen sich, wie in Abbildung 32, innerhalb des ersten Geschäftsjahres noch auf 2.945 EUR, im Folgejahr 3.223 EUR und steigen bis auf 3.440 EUR im dritten Geschäftsjahr. Die erhobenen Privatentnahmen, die im Abschnitt 3.4.12 näher definiert werden, ergeben sich im ersten Geschäftsjahr auf einen Zufluss von 5.200 EUR. Dies resultiert aufgrund des in Anspruch genommenen Seed-Stipendium¹²⁰, was monatliche Zuschüsse in Höhe von 2.000 EUR ausmachen. In den folgenden beiden Geschäftsjahren wird der Betrag, wie in Abbildung 31, gemäß dem geschäftlichen Erfolg nach oben angepasst, ohne jedoch Rückstellungen für Folgeinvestitionen zu vernachlässigen. Darüber hinaus wird ab dem zweiten Geschäftsjahr die Anstellung eines Mitarbeiters angestrebt. Dieser soll den beiden Geschäftsführern, bei verschiedenen Arbeiten des täglichen Geschäftsablaufes unterstützend zur Seite stehen. Resultierend der eben aufgeführten Werte ergibt sich somit ein Gesamtkapitalbedarf in Höhe von 235.603 EUR, 317.183 EUR bzw. 603.995 EUR. Abbildung 32 veranschaulicht dabei den Kapitalbedarf nochmals, je nach Kostengruppe, anschaulich.

¹²⁰ „Ziel dieser Förderung ist es, Sie als Gründer eines jungen innovativen Unternehmens in einem zukunftssträchtigen Technologiebereich durch die Gewährung eines personengebundenen Stipendiums zu unterstützen. Das Gründungsvorhaben muss dabei als Hauptgeschäftsgrundlage mindestens einen der nachfolgend genannten Punkte zum Gegenstand haben: Technische Produkt- oder Prozessinnovation, die im eigenen Unternehmen (einschl. Fertigung, Vermarktung/Vertrieb) umgesetzt werden soll und / oder neuartige innovative Dienstleistungen mit hohem Kundennutzen und deutlichen Alleinstellungsmerkmalen und somit deutlich erkennbarem Marktvolumen. Die Mittel für diese Stipendien-Förderung kommen zu drei Vierteln aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) , den Rest steuert der Freistaat Sachsen bei.“ In: http://www.sab.sachsen.de/de/p_arbeit/detailfp_esf_5506.jsp

Abbildung 30: Kapitalbedarfsplan Teil 1¹²¹

INVESTITIONEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
GRUNDSTÜCK			
GEBÄUDE			
UMBAU, RENOVIERUNG, NEBENKOSTEN			
MASCHINEN, GERÄTE	3.000 €	7.000 €	
GESCHÄFTSEINRICHTUNG	4.000 €		
FAHRZEUGE			40.000 €
KAUFPREIS, ÜBERNAHMEKOSTEN			
RESERVE FÜR FOLGEINVESTITIONEN	20.000 €	20.000 €	20.000 €
SUMME	27.000 €	27.000 €	60.000 €

KAPITALBEDARF FÜR DIE LEISTUNGSERSTELLUNG	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
LÖHNE, GEHÄLTER, LOHN-NEBENKOSTEN	- €	17.183 €	17.183 €
ROHSTOFFE	210.000 €	300.000 €	450.000 €
UNFERTIGE ERZEUGNISSE BZW. LEISTUNGEN			
FERTIGE ERZEUGNISSE BZW. WAREN			
FORDERUNGEN, AUSSENSTÄNDE			
BESONDERE BELASTUNGEN IN DER ANLAUFPHASE			
SUMME	210.000 €	317.183 €	467.183 €

Abbildung 31: Kapitalbedarfsplan Teil 2¹²²

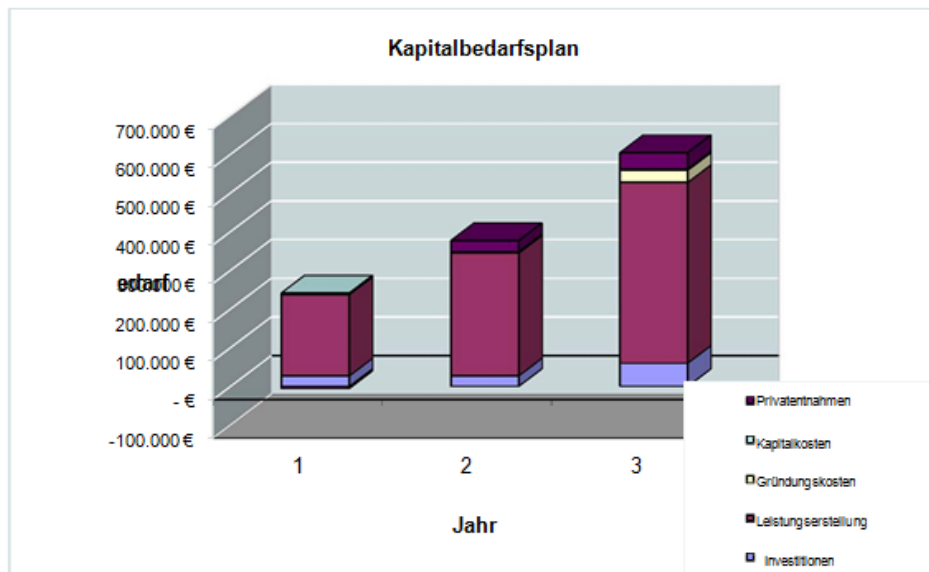
GRÜNDUNGSKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
BERATUNG	500 €	- €	0 €
GEWERBEANMELDUNG	80 €	- €	733 €
EINTRAG INS HANDELSREGISTER	- €	- €	63 €
NOTAR	- €	- €	500 €
PATENT-, LIZENZ-, FRANCHISEGEBÜHR	- €	- €	- €
SONSTIGES	- €	- €	30.000 €
SUMME	580 €	- €	31.296 €

KAPITALKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
ZINSEN	277 €	193 €	76 €
TILGUNG	2.945 €	3.322 €	3.440 €
SUMME	3.223 €	3.516 €	3.516 €

PRIVATENTNAHMEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
PRIVATE KOSTEN (LEBENSUNTERHALT ETC.)	- 5.200 €	28.800 €	42.000 €

GESAMTKAPITALBEDARF	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
SUMME	235.603 €	376.499 €	603.995 €

¹²¹ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹²² Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 32: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan¹²³

3.4.7 Finanzierungsplan

Um den voranstehenden Kapitalbedarf zu decken, benötigt die Unternehmung gewisse finanzielle Mittel für deren Gründung. Abbildung 33 zeigt hierbei, wie der Bedarf befriedigt werden soll. Unabhängig eigener finanzieller Mittel, wird ein Privatdarlehen von 10.000 EUR angestrebt. Darüber hinaus, im Rahmes des Seed-Stipendiums Zuschüsse in Höhe von weiteren maximal 10.000 EUR anzustreben. Die sich somit ergebenden 23.500 EUR Startkapitel sollten für die Gründung genügen und sichern das überleben der ersten Monate dieser Konzeption.

¹²³ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 33: Finanzierungsplan¹²⁴

EIGENMITTEL	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
BARVERMÖGEN	3.500 €		
SACHEINLAGEN, EIGENLEISTUNGEN			
VERWANDTEN-DARLEHEN, DRITTMITTEL	10.000 €		
BETEILIGUNG			
SUMME	13.500 €	- €	- €

FREMDMITTEL	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
MIKRODARLEHEN			
STARTGELD			
UNTERNEHMERKREDIT	10.000 €		
UNTERNEHMERKAPITAL			
HAUSBANK			
SONSTIGES			
SUMME	10.000 €	- €	- €

3.4.8 Rentabilitätsvorschau

Die nun folgende Betrachtung der Rentabilität dieser Unternehmung soll nun detailliert Aufschluss geben, ob diese Konzeption wirtschaftlich Tragfähig ist. Abbildung 34 zeigt hierbei anschaulich, dass trotz steigenden Materialeinsatzes, auch die zu erwartenden Umsätze kontinuierlich ansteigen und der resultierende Rohgewinn von anfänglich 102.000 EUR, über 162.817 EUR im zweiten, auf 232.817 EUR im dritten Geschäftsjahr kontinuierlich steigen wird. Von dem eben erwähnten Rohgewinn, werden innerhalb der Abbildung 35 die Sachgemeinkosten und die Tilgungsraten des Kredites abgezogen. Resultierend daraus ergeben sich die anzunehmenden Jahresüberschüsse in Höhe von 81.423 EUR, 141.824 EUR bzw. 210.941 EUR. Abbildung 36 bereitet dabei, die zuvor genannten Positionen, grafisch auf.

¹²⁴ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 34: Rentabilitätsvorschau Teil 1¹²⁵

UMSATZ	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
ERWARTETER UMSATZ	312.000 €	480.000 €	700.000 €

WARENEINSATZ	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
WAREN-/MATERIALEINSATZ	210.000 €	300.000 €	450.000 €

ROHGEWINN I	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
= UMSATZ. / . WARENEINSATZ	102.000 €	180.000 €	250.000 €

PERSONALKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
LÖHNE, GEHÄLTER, LOHN NEBENKOSTEN	- €	17.183 €	17.183 €

ROHGEWINN II	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
= ROHGEWINN I. / . PERSONALKOSTEN	102.000 €	162.817 €	232.817 €

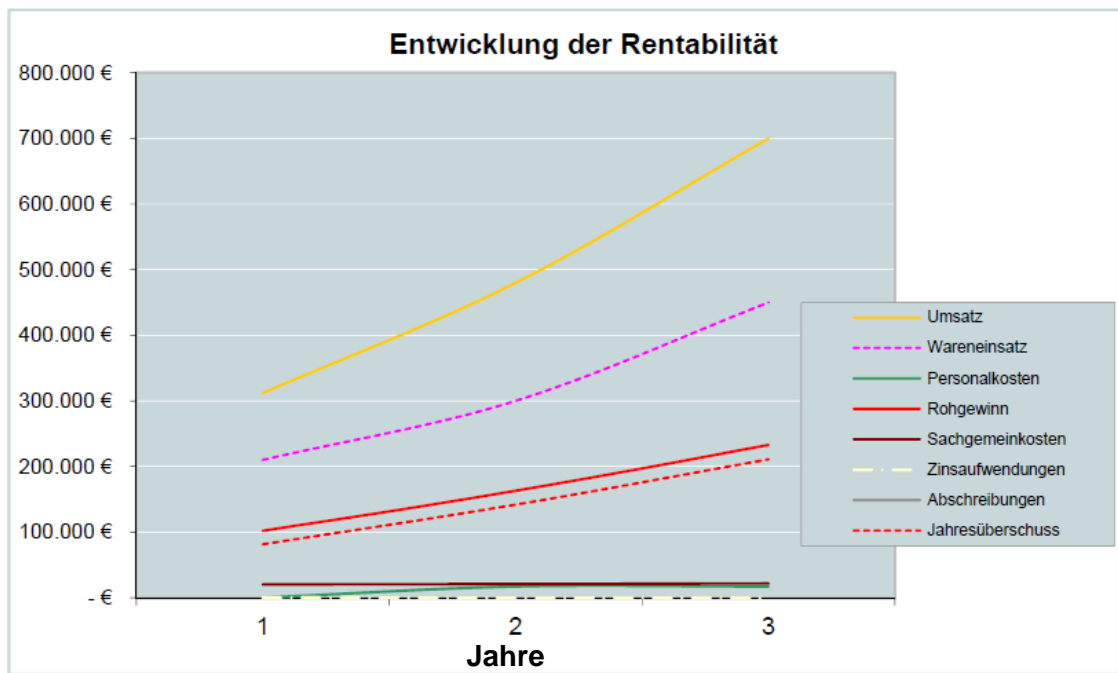
Abbildung 35: Rentabilitätsvorschau Teil 2¹²⁶

SACHGEMEINKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
MIETE	7.200 €	7.200 €	7.200 €
GAS, WASSER, STROM, HEIZUNG	1.600 €	1.600 €	1.600 €
REPARATUREN, INSTANDHALTUNG		500 €	1.500 €
FAHRZEUGKOSTEN	2.500 €	2.500 €	2.500 €
BÜROMATERIAL	1.200 €	1.200 €	1.200 €
TELEFON, FAX	600 €	600 €	600 €
REISEKOSTEN	2.000 €	2.000 €	2.000 €
WERBUNG	2.000 €	1.500 €	1.000 €
STEUERBERATUNG, BUCHFÜHRUNG	2.000 €	2.500 €	3.000 €
STEUERN			
BEITRÄGE			
VERSICHERUNGEN	1.200 €	1.200 €	1.200 €
SONSTIGES			
SUMME	20.300 €	20.800 €	21.800 €

ZINSEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
ZINSAUFWENDUNGEN	277 €	193 €	76 €

	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
JAHRESÜBERSCHUSS	81.423 €	141.824 €	210.941 €

¹²⁵ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹²⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 36: Entwicklung der Rentabilität¹²⁷

3.4.9 Liquiditätsplan

Der vorliegende Liquiditätsplan fungiert als Überprüfung der vorangestellten Rentabilitätsrechnung der ersten drei Geschäftsjahre und zeigt, wie in Abbildung 38, 40 bzw. 42, grafisch die Entwicklung der liquiden Mittel ansprechend auf und gibt darüber hinaus, kumulierte Salden der Ein- und Auszahlungen wieder. Wie in Abbildung 37, 39 bzw. 41 zu sehen, orientieren sich die Zahlen, an denen der Rentabilitätsrechnung. Darüber hinaus sind diese jedoch genauer aufgeschlüsselt und wurden aufgrund besserer Aussagequalität auf Quartale heruntergerechnet.

¹²⁷ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 37: Liquiditätsplan ersten Geschäftsjahr¹²⁸

EINZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
UMSATZ	78.000 €	78.000 €	78.000 €	78.000 €
SONSTIGES				
SUMME EINZAHLUNGEN	78.000 €	78.000 €	78.000 €	78.000 €

AUSZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
INVESTITIONEN	7.000 €			
PERSONAL				
MATERIAL	52.500 €	52.500 €	52.500 €	52.500 €
BETRIEBSAUSGABEN	5.075 €	5.075 €	5.075 €	5.075 €
TILGUNG	529 €	799 €	806 €	813 €
ZINSEN	57 €	80 €	73 €	66 €
UMSATZSTEUER 19,00	12.454 €	12.454 €	12.454 €	12.454 €
SONSTIGE STEUERN				
PRIVATENTNAHMEN	- 5.200 €			
SONSTIGES				
SUMME AUSZAHLUNGEN	- 72.415 €	- 70.908 €	- 70.908 €	- 70.908 €

EFFEKTIVE LIQUIDITÄT	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
ÜBERSCHUSS / FEHLBETRAG	5.585 €	7.092 €	7.092 €	7.092 €
SALDO VORHERIGES QUARTAL	- €	5.585 €	12.678 €	19.770 €
SALDO KUMULIERT	5.585 €	12.678 €	19.770 €	26.862 €

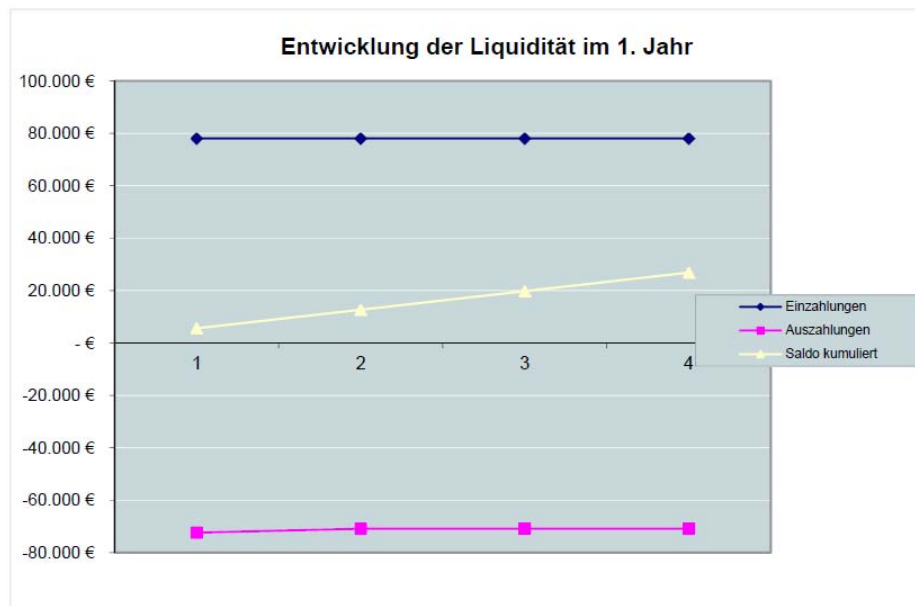
Abbildung 38: Entwicklung Liquidität im ersten Geschäftsjahr¹²⁹¹²⁸ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹²⁹ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 39: Liquiditätsplan zweiten Geschäftsjahr¹³⁰

EINZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
UMSATZ	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €
SONSTIGES				
SUMME	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €

AUSZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
INVESTITIONEN	7.000 €			
PERSONAL	4.296 €	4.296 €	4.296 €	4.295 €
MATERIAL	75.000 €	75.000 €	75.000 €	75.000 €
BETRIEBSAUSGABEN	5.200 €	5.200 €	5.200 €	5.200 €
TILGUNG	820 €	827 €	834 €	841 €
ZINSEN	59 €	52 €	45 €	37 €
UMSATZSTEUER 19,00	19.160 €	19.160 €	19.160 €	19.160 €
SONSTIGE STEUERN				
PRIVATENTNAHMEN	7.200 €	7.200 €	7.200 €	7.200 €
SONSTIGES				
SUMME AUSZAHLUNGEN	- 118.735 €	- 111.735 €	- 111.735 €	- 111.734 €

EFFEKTIVE LIQUIDITÄT	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
ÜBERSCHUSS / FEHLBETRAG	1.265 €	8.265 €	8.265 €	8.266 €
SALDO VORHERIGES QUARTAL	26.862 €	28.128 €	36.393 €	44.659 €
SALDO KUMULIERT	28.128 €	36.393 €	44.659 €	52.925 €

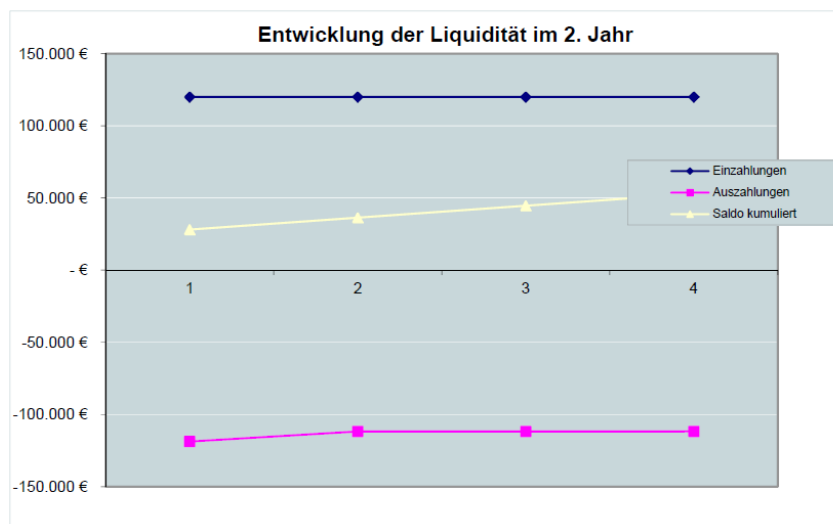
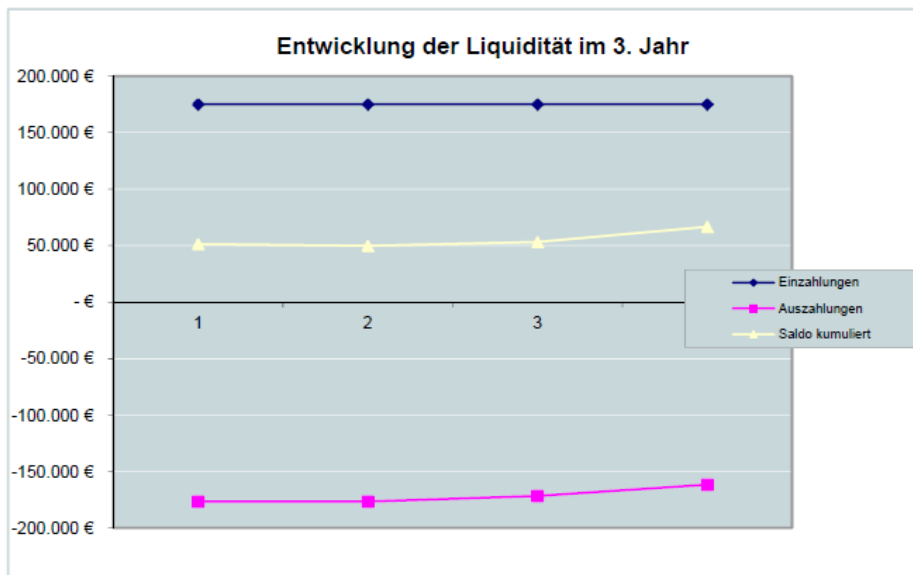
Abbildung 40: Entwicklung Liquidität im zweiten Geschäftsjahr¹³¹¹³⁰ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹³¹ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 41: Liquiditätsplan dritten Geschäftsjahr¹³²

EINZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
UMSATZ	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €
SONSTIGES				
SUMME	175.000 €	175.000 €	175.000 €	175.000 €

AUSZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
INVESTITIONEN	15.000 €	15.000 €	10.000 €	
PERSONAL	4.296 €	4.296 €	4.296 €	4.295 €
MATERIAL	112.500 €	112.500 €	112.500 €	112.500 €
BETRIEBSAUSGABEN	5.450 €	5.450 €	5.450 €	5.450 €
TILGUNG	849 €	856 €	864 €	871 €
ZINSEN	30 €	23 €	15 €	8 €
UMSATZSTEUER 19,00	27.941 €	27.941 €	27.941 €	27.941 €
SONSTIGE STEUERN				
PRIVATENTNAHMEN	10.500 €	10.500 €	10.500 €	10.500 €
SONSTIGES				
SUMME AUSZAHLUNGEN	- 176.566 €	- 176.566 €	- 171.566 €	- 161.565 €

EFFEKTIVE LIQUIDITÄT	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
ÜBERSCHUSS / FEHLBETRAG	- 1.566 €	- 1.566 €	3.434 €	13.435 €
SALDO VORHERIGES QUARTAL	52.925 €	51.359 €	49.793 €	53.227 €
SALDO KUMULIERT	51.359 €	49.793 €	53.227 €	66.662 €

Abbildung 42: Entwicklung Liquidität im dritten Geschäftsjahr¹³³¹³² Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹³³ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abschließend ist hinlänglich der Entwicklung der Rentabilität bzw. der Liquidität klar ersichtlich, dass die Unternehmung erfolgsversprechend erscheint. wenn- gleich genaue Aussagen bezüglich zukünftige Gewinne jedoch nicht zu 100% getroffen werden können.

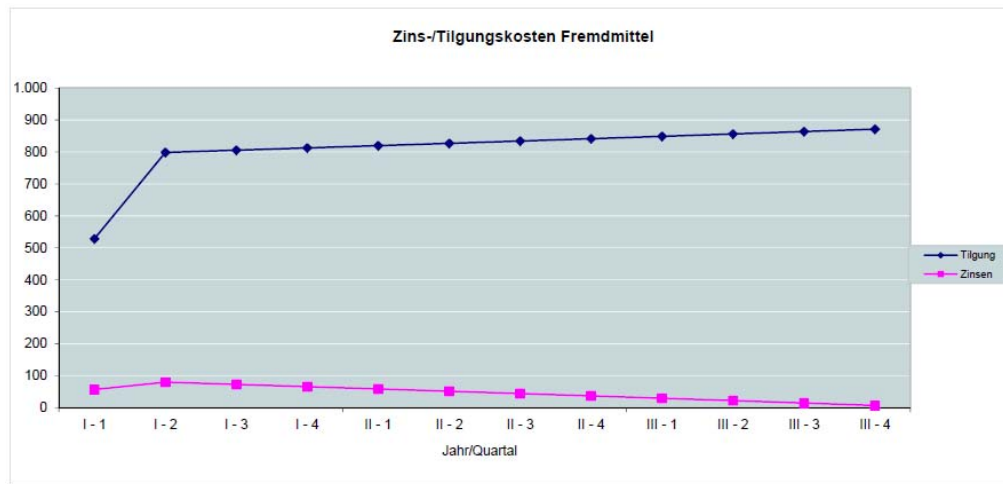
3.4.10 Tilgungs- und Zinsrechnung

Abbildung 43 zeigt die Tilgungsrechnung des aufgenommenen Kredites in Höhe von 10.000 EUR über die Laufzeit von 3 Jahren. Angenommen wurden ein Zinssatz von 3,49% und eine Annuität von Höhe von 292,98 EUR. Diese ergibt sich anhand folgender finanzmathematischer Formel: $\text{Annuität} = FK * \frac{(1+i)^n * i}{(1+i)^n - 1}$. Resultierend daraus ergeben sich Gesamtkosten für den Kredit in Höhe von 10.547,15 EUR.

Abbildung 43: Tilgungs- und Zinsrechnung¹³⁴

KREDITAUFNAHME IM						I. JAHR	II. JAHR	III. JAHR		
KREDITSUMME						10.000,00	-	-		
ZINSSATZ P.A.						3,49%				
ZINSSATZ P.P.						0,0029	-			
LAUFZEIT IN JAHREN						3				
RATEN PRO JAHR						12	12	12		
GESAMTANZ. RATEN						36	-	-		
DATUM DER KREDITAUFNAHME						15.01.2014				
ANNUITÄT						292,98	-	-		
ZAHLUNG GESAMT						10.547,15	-	-		
ZINSANTEIL						547,15	-	-		
Lfd. NR.	JAHR QUARTAL	TILGUNG AUS KREDITAUFNAHME IM				ZINSEN AUS KREDITAUFNAHME IM				GESAMT BELASTUNG
		1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR	SUMME	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR	SUMME	
01	I - 1	528,55			528,55	57,40			57,40	585,95
02	I - 2	798,61			798,61	80,32			80,32	878,93
03	I - 3	805,60			805,60	73,33			73,33	878,93
04	I - 4	812,65			812,65	66,28			66,28	878,93
05	II - 1	819,76	0,00		819,76	59,17	0,00		59,17	878,93
06	II - 2	826,93	0,00		826,93	52,00	0,00		52,00	878,93
07	II - 3	834,17	0,00		834,17	44,76	0,00		44,76	878,93
08	II - 4	841,47	0,00		841,47	37,46	0,00		37,46	878,93
09	III - 1	848,83	0,00	0,00	848,83	30,10	0,00	0,00	30,10	878,93
10	III - 2	856,26	0,00	0,00	856,26	22,67	0,00	0,00	22,67	878,93
11	III - 3	863,75	0,00	0,00	863,75	15,18	0,00	0,00	15,18	878,93
12	III - 4	871,31	0,00	0,00	871,31	7,62	0,00	0,00	7,62	878,93

¹³⁴ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 44: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan¹³⁵

3.4.11 Personalplanung

Wie bereits innerhalb Abschnitt 3.4.6 erwähnt, wird ab dem zweiten Geschäftsjahr Einstellung eines Mitarbeiters angestrebt. Um diesen Mitarbeiter gerecht zu entlohnen, wurden 1.200 EUR Anfangsgehalt gewählt. Inklusive Sozialabgaben macht dies jährliche Kosten in Höhe von 17.183 EUR aus (vgl. Abbildung 45).

Abbildung 45: Personalplanung zweites und drittes Geschäftsjahr¹³⁶

ANZAHL MONATE	ANZAHL MITARBEITER	LOHN	GESAMT JÄHRLICH	SV %	SV JÄHRLICH	PERSONALKOSTEN IM II. JAHR
12	1,00	1.200 €	14.400 €	19,33	2.783 €	17.183 €
ANZAHL MONATE	ANZAHL MITARBEITER	LOHN	GESAMT JÄHRLICH	SV %	SV JÄHRLICH	PERSONALKOSTEN IM III. JAHR
12	1,00	1.200 €	14.400 €	19,33	2.783 €	17.183 €

3.4.12 Privatbedarf

Ebenfalls wurde in Abschnitt 3.4.6 Bezug auf Privatentnahmen genommen, da Geschäftsführer keinen Lohn als solches beziehen, regelt sich ihr Gewinn anhand der Höhe der privaten Entnahmen. Da es sich bei der Unternehmung

¹³⁵ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

¹³⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Puukx zwei Geschäftsführer geben wird, wurde im ersten und zweiten Geschäftsjahr mit 28.800 EUR kalkuliert. Während des ersten Geschäftsjahrs bezieht einer der beiden Geschäftsführer jedoch Zuschüsse über die Sächsische Aufbaubank, im Rahmen des Seed-Stipendiums. Während des dritten Geschäftsjahres wird aufgrund der wirtschaftlichen Situation, eine Anpassung der Bezüge auf 42.000 EUR für beide Geschäftsführer, vollzogen.

4 Erarbeiten von Nutzungspotenzialen Halle „ehemals Holzhandel Unger“

4.1 Revitalisierung des Gebäudekomplexes

Wie bereits während Kapitel 4 soll nun dieser Abschnitt, sich mit der Revitalisierung des Gebäudekomplexes der ehemaligen Holzhandel Unger GmbH auseinandersetzen. Ziel ist es, die in Kapitel 2.2.2 vorgestellten räumlichen Begebenheiten, gemäß der Abbildungen 16 und 17, so zu verändern, dass diese für eine spätere Nutzung optimal verwendet werden können. Um die Kosten möglichst gering zu halten, wurde auf größere Umbaumaßnahmen verzichtet. Darüber hinaus wäre diese auch wenig zielführend. Lediglich wurden 2 neue Türen eingebaut, die in Abbildung 46 rot markiert sind, und die Räumlichkeiten neu arrangiert. Fehlten jedoch innerhalb der Halle 1 sanitäre Anlagen noch vollständig, so sind die hier verbauten Anlagen in einem stark heruntergekommenen Zustand und teilweise nicht mehr zu benutzen. Der Einbau neuer Sanitäreanlagen, innerhalb des ehemaligen Archives, ist somit unumgänglich. Darüber hinaus ist die damit verbundene Trennung nach Geschlecht hier nahezulegen und sollte in der heutigen Zeit auch als Standard angesehen werden. Abbildung 46 zeigt, neben den gerade erwähnten Umbaumaßnahmen auch, dass der Bereich des ehemaligen WCs nun als Archiv genutzt werden soll. Der ehemalige Abstellraum soll hingegen durch Konferenzraum ergänzt bzw. um genutzt werden. Somit sind Räumlichkeiten für Gespräche mit Kunden und Lieferrenten geschaffen wurden, die bisher gänzlich fehlten oder aus Mangel an Alternativen, in der recht repräsentativen Küche abgehalten werden mussten. Abbildung 30 verdeutlicht nochmals, dass der Grundriss nur um den neu geschaffenen Toiletten-

bereich ergänzt wurde und der bisher offene Werkzeugraum, durch eine Tür verschlossen wurde. Da die darin lagernden Werkzeuge geschützt unterzubringen.

Abbildung 46: Grundriss Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger - NEU¹³⁷

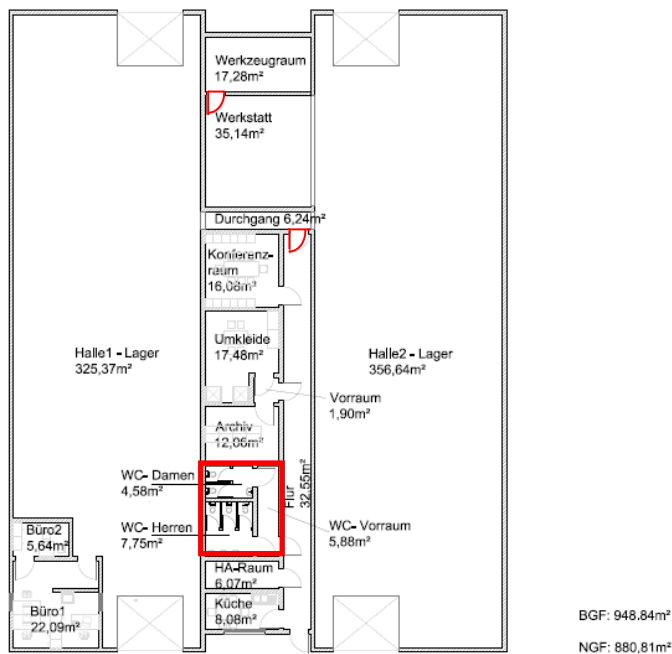


Abbildung 47: Raumbuch Gebäudekomplex ehemals Holzhandel Unger nach DIN 276¹³⁸

Raumname	Bodenflächen				Wandflächen			Deckenflächen			
	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m²	Art	Höhe	Fläche in m²	Art	Länge in Meter	Breite in Meter	Fläche in m²
Werkzeugraum - NEU	Beton	3,00	5,76	17,28	Putz	5	86,40	Beton	3,00	5,76	17,28
Werkstatt	Beton	6,10	5,76	35,14	Putz	5	175,68	Beton	6,10	5,76	35,14
Durchgang	Beton	1,00	6,24	6,24	Putz	3,5	21,84	Beton	1,00	6,24	6,24
Konferenzraum - NEU	Beton	4,00	4,02	16,08	Putz	3,5	56,28	Beton	4,00	4,02	16,08
Umkleide	Fliesen	/	/	17,48	Putz	3,5	61,18	Beton	/	/	17,48
Vorraum	Fliesen	/	/	1,90	Putz	3,5	6,65	Beton	/	/	1,90
Archiv - NEU	Fliesen	3,00	4,02	12,06	Putz	3,5	42,21	Beton	3,00	4,02	12,06
WC- Herren - NEU	Fliesen	2,98	2,60	7,75	Putz	3,5	27,12	Beton	2,98	2,60	7,75
WC- Damen - NEU	Fliesen	1,76	2,60	4,58	Putz	3,5	16,02	Beton	1,76	2,60	4,58
WC- Vorraum - NEU	Fliesen	4,98	1,18	5,88	Putz	3,5	20,57	Beton	4,98	1,18	5,88
Hauptanschlussraum (HA-Raum)	Beton	1,51	4,02	6,07	Putz	3,5	21,25	Beton	1,51	4,02	6,07
Küche	Fliesen	2,01	4,02	8,08	Putz	3,5	28,28	Beton	2,01	4,02	8,08
Flur	Fliesen	21,70	1,50	32,55	Putz	3,5	113,93	Beton	21,70	1,50	32,55
Halle 1 - Lager	Beton	/	/	325,37	Putz	5	1.626,85	Dach	/	/	325,37
Büro 1	Beton	4,76	4,64	22,09	Putz	3,5	77,30	Beton	4,76	4,64	22,09
Büro 2	Beton	1,88	3,00	5,64	Putz	3,5	19,74	Beton	1,88	3,00	5,64
Halle 2 - Lager	Beton	34,76	10,26	356,64	Putz	5	1.783,19	Dach	34,76	10,26	356,64
gesamte Mietfläche				<u>880,81</u>			<u>4.184,47</u>				<u>880,81</u>

¹³⁷ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD

¹³⁸ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung AutoCAD & MS-Excel

4.2 Kostenaufstellung der Revitalisierung

Getreu Kapitel 3.2 verhält sich die 4.2 Kostenaufstellung der Revitalisierung des Gebäudekomplexes des ehemaligen Holzhandel Ungers. Die Flächenberechnungen orientierten ebenso der DIN 277 und werden in Abbildung 47 abgebildet. Die Bruttogrundfläche, die hierbei herangezogen wurde, bezieht sich auf Gebäudeteile zwischen den beiden großen Hallen und wurden innerhalb der Abbildung 47 mit „NEU“ markiert. Alle anderen Flächen sind in dem hier vorliegenden Fall zu vernachlässigen, da sie bereits vor wenigen Jahren komplett renoviert und modernisiert wurden. Resultierend draus ergibt sich für den gesamten Gebäudekomplex somit eine Bruttogeschossfläche von 171,08m². Ebenso wie der Gebäudekomplex der Halle 1, handelt es sich bei dem vorliegenden Objekt um ein Gebäude mit lediglich einem Geschoss. Gemäß nachstehender Abbildung 48 ergeben sich für die Schätzung der Revitalisierung der Halle 1 nach DIN 276 und BKI Kosten in Höhe von 43.283,24 EUR. Davon sind 25.883,08 EUR Anteilig für Baukonstruktionskosten und 17.450,16 EUR für technische Anlagen kalkuliert. Grundlage des in Abbildung 48 angegebenen Kostenfaktors bilden ebenfalls Richtwerte des Baukosteninformationszentrums aus dem Jahr 2012.

Abbildung 48: Kostenschätzung der Revitalisierung des Holzhandels nach DIN 276 und BKI¹³⁹

KG	LB	Bezeichnung der Kostengruppen	Einheit	von	€ / Einheit	bis	Menge / m²	Gesamtkosten
100		Grundstück						0,00 €
200		Herrichten und Erschließen						0,00 €
300		Bauwerk- Baukonstruktion						
		Rohbau						
	000	Sicherheits-, Baustelleneinrichtungen inkl. 001	m² BGF	12	30	48	171,08	5132,4
	022	Klempnerarbeiten	m² BGF	1	11	11	171,08	1881,88
	024	Fliesen- und Plattenarbeiten	m² BGF	4	15	23	171,08	2566,2
	034	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037	m² BGF	30	40	51	171,08	6843,2
	036	Bodenbelagsarbeiten	m² BGF	3	10	18	171,08	1710,8
	039	Trockenbauarbeiten	m² BGF	11	45	83	171,08	7698,6
		Summe Gesamt						25.833,08 €
400		Bauwerk - technische Anlagen						
		Ausbau						
	042	Gas- und Wasseranlagen, Leitungen inkl. 043	m² BGF	5	29	29	171,08	4961,32
	044	Abwasseranlagen - Leitungen	m² BGF	2	14	14	171,08	2395,12
	045	Gas- und Wasser- Einrichtungsgegenstände inkl. 046	m² BGF	3	11	18	171,08	1881,88
	058	Leuchten und Lampen, inkl. 059	m² BGF	5	48	48	171,08	8211,84
		Summe Gesamt						17.450,16 €
500		Außenanlagen						0,00 €
600		Ausstattung und Kunstwerke						0,00 €
700		Baunebenkosten						0,00 €
		Gesamtkosten						43.283,24 €

4.3 Konzept „Holzhandel an der Reinhardtstraße“

Die Idee einen Holzhandel am Standort Reinhardtstraße 4 zu eröffnen begann mit der Insolvenz der Holzhandel Unger GmbH. Der Standort in Chemnitz ist seit 14 Jahren bekannt für einen Holzhandel und dadurch haben sich auch in der Umgebung viele Holzverarbeitende Betriebe angesiedelt. Die gegebenen großen Lagerflächen bieten den Holzverarbeitenden Betrieben eine gute Möglichkeit, kostengünstig an Ihr Material zu beziehen. Da die meisten Betriebe keine großen Anlieferungs- und Lagerflächen innehaben, können sie dementsprechend nur kleinere Mengen Holz lagern, was zu erhöhten Materialkosten führt. Konzeptionell ist es der Anspruch den ansässigen Unternehmen unter die Arme greifen, in dem sie über den Holzhandel als Zwischenhändler Ihre Ware günstiger beziehen können, als via Direktkauf über den Großhändler. Weitere Vorteile

¹³⁹ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung MS-Excel

bieten sich im Transport an Baustellen, sowie kostengünstige Krandienstleistungen, welches unseren Kunden zusätzlich größere Kosten erspart. Alle Zahlen des statistischen Abschnittes beruhen zum Teil auf der Abschlussbilanz des ehemaligen Holzhandel Ungers, die innerhalb Teil 11 der Anlagen abgebildet sind.

4.3.1 Produkt / Dienstleistung

4.3.1.1 Geschäftsidee

Die Idee gründet mit der Insolvenz der Holzhandel Unger GmbH und dem damit einhergehenden Verlustes eines Händlers für Bauhölzer in einer ähnlich günstigen Lage. Frau Luft bestätigte mir während eines Gespräches, das gemäß des ehemaligen Kundenstammes die verbliebenden Holzhändler in Chemnitz, aufgrund des gegebenen Sortimentes, den Bedarf nicht decken können und eine große Kluft zwischen Angebot und Nachfrage klafft.

4.3.1.2 Produkt / Dienstleistung

Die Konzeption des Holzhandels an der Reinhardtstraße umfasst den Vertrieb von Bauhölzern für Dächer, Carports, Gebäude und Konstruktionen. Darüber hinaus werden dem Kunde Holz- und Metallwaren rund um die Thematik „Bau“ angeboten, die seit jeher das normale Angebot an verschiedensten Hölzer ergänzen. Dienstleistungen wie Transport, Kranarbeiten, Beratung, und Zuschnitt komplettieren hierbei das Portfolio des Holzhandels.

4.3.1.3 Kundennutzen

Der Kundennutzen ergibt sich aus Einsparungen für Lagerflächen sowie günstigere Einkaufspreise als bei den jeweiligen Großhändlern. Kürzere Lieferzeiten und Transport zur Baustelle sind ebenfalls positive Aspekte dieser Konzeption. Darüber hinaus profitieren Endkunden davon, dass Die Ware vor Ort zurechtge-

schnitten wird und Sie somit nur das bekommen, was sie auch wirklich benötigen. Mehrkosten für Verschnitt und Abfälle und deren Beseitigung bleiben dem Endkunden somit erspart. Besonders hervorzuheben ist, dass auch Klein- bzw. Kleinstmengen bestellbar sind. Diese Sonderbestellungen werden oftmals entweder gar nicht oder nur gegen hohe Aufpreise am Markt angeboten.

4.3.2 Markt und Marktteilnehmer

Aktuell gibt es mit der Gebr. Weidauer GmbH, Holzmarkt Chemnitz GmbH & Co. KG, Holzhandel Christa Frank und der GartenWelt Chemnitz vier sogenannte Holzhändler in und um Chemnitz. Jedoch konzentriert sich die Gebr. Weidauer GmbH auf Türen, Fenster und die Endfertigung von kleineren Projekten, die GartenWelt Chemnitz und der Holzhandel Christa Frank ist hingegen sich auf den Vertrieb von kleineren Holzhäusern und Gartenerzeugnissen spezialisiert. Der letztendlich verbliebene Holzmarkt Chemnitz GmbH & Co. KG. ist eher für die Interessen von Privatkunden ausgelegt und ist nur bedingt als Konkurrenz anzusehen. Seit dem Verlust des alten Holzhandels fehlt somit bis zum heutigen Tag ein Holzhändler für den Grundbau für Konstruktionen wie Dächern etc. Abnehmer für das gewählte Sortiment an Holz- und Nebenprodukten sind neben Tischlereien, Zimmermänner, Dachdecker und andere holzverarbeitende Betriebe im Umkreis von 50km.

4.3.3 Marketing und Vertrieb

4.3.3.1 Produktpolitik

Hauptaugenmerk der Produktpalette liegt auf kurzfristiger Kommissionsware. Der Kunde ist somit nicht gezwungen komplette Stangen VPEs und Pakete abzunehmen, wodurch viele Sonderbestellungen Just in Time geliefert werden können und auch die Abnahme von Kleinstmengen möglich ist. Durch das breitgefä-

cherte Zusatzwarenprogramm, werden dem Kunden zusätzliche Wege erspart und ähnlich dem Warenangebot an Supermarktkassen, werden zusätzliche Geschäftsfelder eröffnet. Der Zuschnitt auf transportable Längen und eine schnelle sowie kostengünstige Anlieferungen sind ebenso Bestandteil der Produktpolitik.

4.3.3.2 Preispolitik

Die Preise orientieren sich an den aktuellen Marktpreisen und werden kontinuierlich der Marktlage angepasst, sodass bessere Konditionen dem Kunden direkt weitergeben werden können. Aufgrund von Großabnahmen bieten sich den Kunden Preise, die selbst bei Kleinstmengen etwas unterhalb des aktuellen Marktpreises liegen. Großabnehmern werden dementsprechende Rabatte eingeräumt und je nach Zahlungsverhalten unterschiedlich gestaffelte Skonti eingeräumt.

4.3.3.3 Promotion

Aufgrund der besonderen Situation ist speziell für Altkunden des Holzhandel Ungers eine Eröffnungsfeier auszurichten. In regelmäßigen Abständen sollten darüber hinaus Feiern bzw. Feste organisiert werden, um das miteinander im Team und die Verbindungen zu Alt- und Neukunden zu stärken. Neben Außendienstmitarbeitern, die in den Kundenstamm betreuen und in regelmäßigen Abständen Neuerungen sowie Angebote und Preisaktualisierungen den Kunden unterbreiten bzw. vorstellen.

Auch für die Unternehmung des Holzhandels auf der Reinhardtstraße ist ein ansprechendes Logo eminent wichtig, wie Abbildung 49 exemplarisch zeigen soll. Der Abgebildete Holzwurm dient nicht nur der zusätzlichen Wiedererkennung des Holzhandels, auch eine Funktion als eine Art Maskottchen der Unternehmung ist denkbar. Zusätzlich könnten kleine Werbegeschenke mit diesem Konterfei, die Bekanntheit des Holzhandels erhöhen. Teil 9 der Anlagen zeigt in die-

sem Zusammenhang, darüber hinaus den Entwurf für eines Briefbogens und einer möglichen standardisierten Rechnung für das Unternehmen.

Abbildung 49: Entwurf Logo und Visitenkarte Holzhandel an der Reinhardtstr.¹⁴⁰



Daniel Tauscher

Holzhandel an der Reinhardtstraße GmbH
Reinhardtstr. 4 | 09130 Chemnitz

Tel./Fax | 0371 4029130/1
Mail | holzhandel@holzhandel.de
Web | www.holzhandel-reinhardtstr.de

4.3.4 Personal- und Materialwirtschaft

Über ein Warenwirtschaftssystem werden die Ein- und Verkäufe sowie die Lagermengen verwaltet. Innerhalb dieser Warenwirtschaftssoftware sind Lagermindestmengen vorgegeben die sich an den Vorgaben der Lieferanten orientieren um eine gute Preisgestaltung und schnelle flexible Lieferzeiten zu gewährleisten. Der Mindestpersonalaufwand, um einen normalen Geschäftsbetrieb zu gewährleisten, besteht aus vier Personen. Eine Person fungiert als Geschäftsführer und hat neben den allgemeinen Geschäftsführertätigkeiten sich auch mit dem Verkauf, Außendienst und der Angebotserstellung zu beschäftigen. Der Posten des stellvertretenden Geschäftsführers betreut die Aufgaben der Buchhaltung und der Bürotätigkeiten. Die zwei festangestellten Personen sind als LKW-Fahrer bzw. für die Bestellabwicklung, Kommissionierung, Lagerverwaltung und –Pflege vorgesehen. Abbildung 50 veranschaulicht hierbei, dass die Personalkosten der festangestellten Mitarbeiter für die ersten drei Geschäftsjahre.

¹⁴⁰ Quelle: Eigener Entwurf unter Verwendung Photoshop CS2

Sind es im ersten Jahr noch Kosten in Höhe von 28.638 EUR, erhalten die Angestellten im zweiten Jahr eine Gehalterhöhung um 100 EUR und im dritten Jahr nochmals um 100 EUR. Zusätzlich ist vorgesehen, für das dritte Geschäftsjahr eine weitere Person für die Bereiche Kommissionierung, Lagerverwaltung und – Pflege anzustellen.

Abbildung 50: Personalplanung 1. bis 3. Geschäftsjahr¹⁴¹

ANZAHL MONATE	ANZAHL MITARBEITER	LOHN	GESAMT JÄHRLICH	SV %	SV JÄHRLICH	PERSONALKOSTEN IM I. JAHR
12	2,00	1.000 €	24.000 €	19,33	4.638 €	28.638 €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
	2,00		24.000 €		4.638 €	28.638 €

ANZAHL MONATE	ANZAHL MITARBEITER	LOHN	GESAMT JÄHRLICH	SV %	SV JÄHRLICH	PERSONALKOSTEN IM II. JAHR
12	2,00	1.100 €	26.400 €	19,33	5.102 €	31.502 €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
	2,00		26.400 €		5.102 €	31.502 €

ANZAHL MONATE	ANZAHL MITARBEITER	LOHN	GESAMT JÄHRLICH	SV %	SV JÄHRLICH	PERSONALKOSTEN IM III. JAHR
12	3,00	1.200 €	43.200 €	19,33	8.348 €	51.548 €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
			- €		- €	- €
	3,00		43.200 €		8.348 €	51.548 €

¹⁴¹ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

4.3.5 Kapitalbedarfsplan

Nachfolgender Abschnitt behandelt den Kapitalbedarf, der ersten drei Geschäftsjahre bezüglich der Konzeption des Holzhandels an der Reinhardtstraße. Ausgehend davon, dass zu Beginn der Unternehmung Teile der Geschäftsausstattung des ehemaligen Holzhandels übernommen werden können, belaufen sich die Anschaffungskosten für das erste Geschäftsjahr auf 52.000 EUR. Dieser Betrag setzt aus der Übernahme von Büromöbeln, Regalsystemen, zweier Gabelstapler und der Anschaffungskosten für Computer, eines Faxes, einer Telefonanlage und Werkzeugen wie einer Kettensäge oder ähnlichem zusammen. Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der größeren Außenflächen routinemäßige Investitionskosten in Höhe von jährlich 3.500 EUR für deren Instandhaltung. Wie in Abbildung 51 zu sehen, werden zusätzlich, Rücklagen für zukünftige Investitionen in das Unternehmen gebildet. Kalkuliert wird hierbei mit 20.000 EUR pro Jahr, kann aber je nach Bedarf bzw. der wirtschaftlichen Situation auch angehoben werden. Beispielsweise ist die Erweiterung des Dienstleistungsangebotes um Abbundarbeiten zielführend. Die Kosten der Tilgung der unter Abschnitt 4.3.9 aufgeführten Fremdkredite belaufen sich, wie in Abbildung 52, innerhalb des ersten Geschäftsjahres noch auf 14.693 EUR und steigen bis auf 17.632 EUR im zweiten und dritten Geschäftsjahr. Die erhobenen Privatentnahmen werden im Abschnitt 4.3.10 näher definiert, werden im zweiten bzw. dritten Geschäftsjahre, wie in Abbildung 52 zu erkennen, gemäß dem geschäftlichen Erfolg nach oben angepasst, ohne jedoch Rückstellungen für Folgeinvestitionen zu vernachlässigen. Der geringe Wert der Privatentnahmen im ersten Jahr, ergeben sich aufgrund von Existenzgründerzuschüssen. Resultierend der eben aufgeführten Werte ergibt sich somit ein Gesamtkapitalbedarf in Höhe von 777.426 EUR, 839.434 EUR bzw. 985.480 EUR. Abbildung 53 veranschaulicht dabei den Kapitalbedarf nochmals, je nach Kostengruppe, anschaulich.

Abbildung 51: Kapitalbedarfsplan Teil 1¹⁴²

INVESTITIONEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
GRUNDSTÜCK			
GEBÄUDE			
UMBAU, RENOVIERUNG, NEBENKOSTEN	3.500 €	3.500 €	3.500 €
MASCHINEN, GERÄTE	5.000 €		
GESCHÄFTSEINRICHTUNG	7.000 €		
FAHRZEUGE			
KAUFPREIS, ÜBERNAHMEKOSTEN	40.000 €		
RESERVE FÜR FOLGEINVESTITIONEN	20.000 €	20.000 €	20.000 €
SUMME	75.500 €	23.500 €	23.500 €

KAPITALBEDARF FÜR DIE LEISTUNGSERSTELLUNG	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
LÖHNE, GEHÄLTER, LOHN-NEBENKOSTEN	28.638 €	31.502 €	51.548 €
ROHSTOFFE	600.000 €	700.000 €	800.000 €
UNFERTIGE ERZEUGNISSE BZW. LEISTUNGEN			
FERTIGE ERZEUGNISSE BZW. WAREN	16.800 €	18.800 €	20.800 €
FORDERUNGEN, AUSSENSTÄNDE			
BESONDERE BELASTUNGEN IN DER ANLAUFPHASE			
SUMME	645.438 €	750.302 €	872.348 €

Abbildung 52: Kapitalbedarfsplan Teil 2¹⁴³

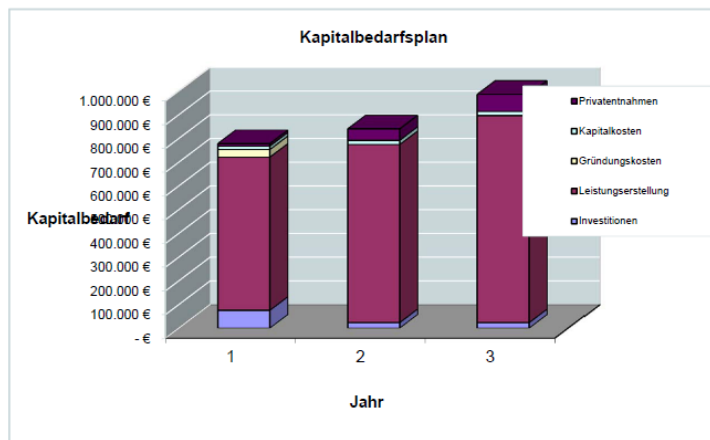
GRÜNDUNGSKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
BERATUNG	500 €	- €	- €
GEWERBEANMELDUNG	733 €	- €	- €
EINTRAG INS HANDELSREGISTER	63 €	- €	- €
NOTAR	500 €	- €	- €
PATENT-, LIZENZ-, FRANCHISEGEBÜHR	- €	- €	- €
SONSTIGES	30.000 €	- €	- €
SUMME	31.795 €	- €	- €

KAPITALKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
ZINSEN	1.354 €	1.075 €	453 €
TILGUNG	13.339 €	16.557 €	17.179 €
SUMME	14.693 €	17.632 €	17.632 €

PRIVATENTNAHMEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
PRIVATE KOSTEN (LEBENSUNTERHALT ETC.)	10.000 €	48.000 €	72.000 €

GESAMTKAPITALBEDARF	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
SUMME	777.426 €	839.434 €	985.480 €

¹⁴² Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹⁴³ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 53: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan¹⁴⁴

4.3.6 Finanzierungsplan

Um den voranstehenden Kapitalbedarf zu decken, benötigt die Unternehmung gewisse finanzielle Mittel für deren Gründung. Abbildung 54 zeigt hierbei, wie der Bedarf befriedigt werden soll. Unabhängig eigener finanzieller Mittel, wird mittels des Einstieges eines Investors ein Darlehen in Höhe von 50.000 EUR gewährt.

Abbildung 54: Finanzierungsplan¹⁴⁵

EIGENMITTEL	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
BARVERMÖGEN	5.000 €		
SACHEINLAGEN, EIGENLEISTUNGEN			
VERWANDTEN-DARLEHEN, DRITTMITTEL			
BETEILIGUNG	50.000 €		
SUMME	55.000 €	- €	- €

FREMDMITTEL	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
MIKRODARLEHEN			
STARTGELD			
UNTERNEHMERKREDIT	50.000 €		
UNTERNEHMERKAPITAL			
HAUSBANK			
SONSTIGES			
SUMME	50.000 €	- €	- €

¹⁴⁴ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

¹⁴⁵ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

4.3.7 Rentabilitätsvorschau

Die nun folgende Betrachtung der Rentabilität dieser Unternehmung soll detailliert Aufschluss darüber geben, ob diese Konzeption wirtschaftlich Tragfähig ist. Abbildung 55 zeigt hierbei anschaulich, dass trotz steigenden Materialeinsatzes, auch die zu erwartenden Umsätze kontinuierlich ansteigen. Resultieren daraus steigt der zu erwartenden Rohgewinn von anfänglich 354.562 EUR, über 449.698 EUR im zweiten, auf 527.652 EUR im dritten Geschäftsjahr kontinuierlich steigen. Von dem eben erwähnten Rohgewinn, werden innerhalb der Abbildung 56 die Sachgemeinkosten und die Tilgungsraten des Kredites abgezogen. Resultierend daraus ergibt sich der anzunehmende Jahresüberschuss von 283.108 EUR, auf 378.323 EUR, hin zu 456.599 EUR. Abbildung 57 bereitet dabei, die zuvor genannten Positionen, grafisch auf.

Abbildung 55: Rentabilitätsvorschau Teil 1¹⁴⁶

UMSATZ	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
ERWARTETER UMSATZ	1.000.000 €	1.200.000 €	1.400.000 €

WARENEINSATZ	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
WAREN-/MATERIALEINSATZ	616.800 €	718.800 €	820.800 €

ROHGEWINN I	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
= UMSATZ / . WARENEINSATZ	383.200 €	481.200 €	579.200 €

PERSONALKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
LÖHNE, GEHÄLTER, LOHN NEBENKOSTEN	28.638 €	31.502 €	51.548 €

ROHGEWINN II	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
= ROHGEWINN I / . PERSONALKOSTEN	354.562 €	449.698 €	527.652 €

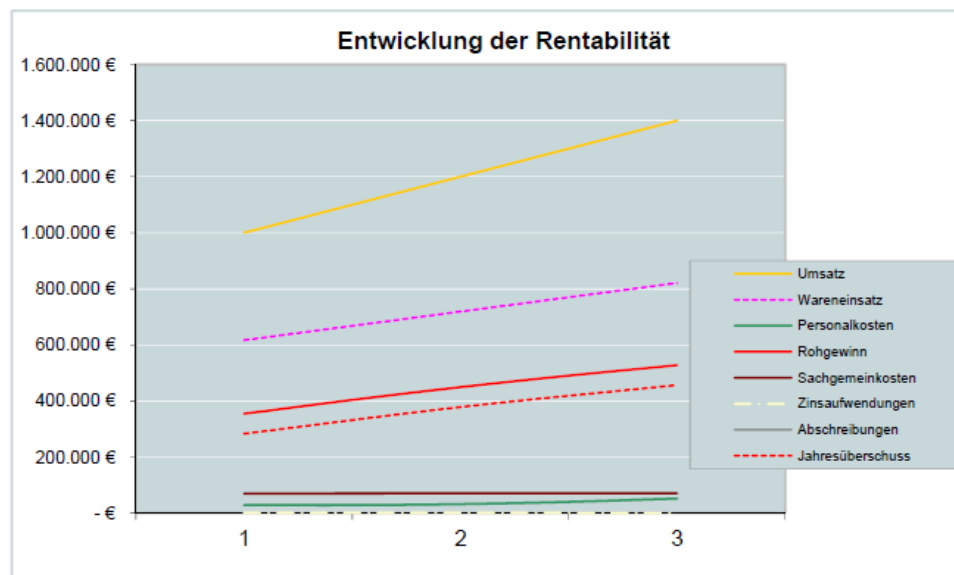
¹⁴⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 56: Rentabilitätsvorschau Teil 2¹⁴⁷

SACHGEMEINKOSTEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
MIETE	30.000 €	30.000 €	30.000 €
GAS, WASSER, STROM, HEIZUNG	3.000 €	3.000 €	3.000 €
REPARATUREN, INSTANDHALTUNG	3.000 €	3.000 €	3.000 €
FAHRZEUGKOSTEN	10.000 €	10.000 €	10.000 €
BÜROMATERIAL	3.000 €	3.200 €	3.500 €
TELEFON, FAX	2.000 €	2.000 €	2.000 €
REISEKOSTEN	2.000 €	2.000 €	2.000 €
WERBUNG	5.000 €	4.500 €	4.000 €
STEUERBERATUNG, BUCHFÜHRUNG	6.000 €	6.000 €	6.000 €
STEUERN	2.500 €	3.000 €	3.500 €
BEITRÄGE	1.800 €	1.800 €	1.800 €
VERSICHERUNGEN	1.800 €	1.800 €	1.800 €
SONSTIGES			
SUMME	70.100 €	70.300 €	70.600 €

ZINSEN	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
ZINSAUFWENDUNGEN	1.354 €	1.075 €	453 €

	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR
JAHRESÜBERSCHUSS	283.108 €	378.323 €	456.599 €

Abbildung 57: Entwicklung der Rentabilität¹⁴⁸¹⁴⁷ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹⁴⁸ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

4.3.8 Liquiditätsplan

Der vorliegende Liquiditätsplan fungiert als Überprüfung der vorangestellten Rentabilitätsrechnung der ersten drei Geschäftsjahre und zeigt, wie in Abbildung 38, 40 bzw. 42, grafisch die Entwicklung der liquiden Mittel ansprechend auf und gibt darüber hinaus, kumulierte Salden der Ein- und Auszahlungen wieder. Wie in Abbildung 58, 60 bzw. 62 zu sehen, orientieren sich die Zahlen, an denen der Rentabilitätsrechnung. Darüber hinaus sind diese jedoch genauer aufgeschlüsselt und wurden aufgrund besserer Aussagequalität auf Quartale heruntergerechnet.

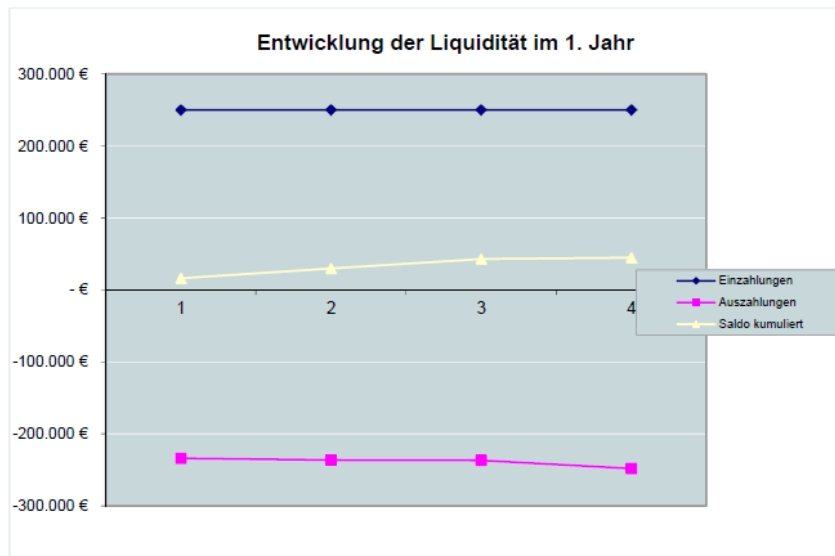
Abbildung 58: Liquiditätsplan ersten Geschäftsjahr ¹⁴⁹

EINZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
UMSATZ	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €
SONSTIGES				
SUMME EINZAHLUNGEN	250.000 €	250.000 €	250.000 €	250.000 €

AUSZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
INVESTITIONEN	15.000 €	15.000 €	15.000 €	10.500 €
PERSONAL	7.159 €	7.159 €	7.159 €	7.161 €
MATERIAL	150.000 €	150.000 €	150.000 €	166.800 €
BETRIEBSAUSGABEN	16.900 €	16.900 €	16.900 €	16.900 €
TILGUNG	1.316 €	3.971 €	4.008 €	4.045 €
ZINSEN	154 €	437 €	400 €	363 €
UMSATZSTEUER 19,00	39.916 €	39.916 €	39.916 €	39.916 €
SONSTIGE STEUERN	500 €	500 €	1.000 €	500 €
PRIVATENTNAHMEN	3.000 €	2.500 €	2.500 €	2.000 €
SONSTIGES				
SUMME AUSZAHLUNGEN	- 233.944 €	- 236.383 €	- 236.883 €	- 248.185 €

EFFEKTIVE LIQUIDITÄT	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
ÜBERSCHUSS / FEHLBETRAG	16.056 €	13.617 €	13.117 €	1.815 €
SALDO VORHERIGES QUARTAL	- €	16.056 €	29.673 €	42.790 €
SALDO KUMULIERT	16.056 €	29.673 €	42.790 €	44.605 €

¹⁴⁹ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

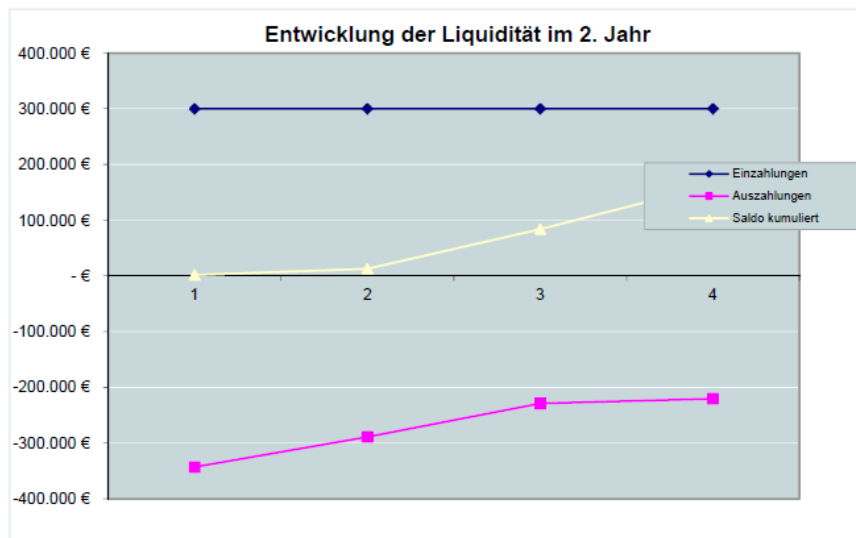
Abbildung 59: Entwicklung Liquidität im ersten Geschäftsjahr¹⁵⁰**Abbildung 60: Liquiditätsplan zweiten Geschäftsjahr¹⁵¹**

EINZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
UMSATZ	300.000 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €
SONSTIGES				
SUMME	300.000 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €

AUSZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
INVESTITIONEN	1.000 €	1.000 €	1.000 €	500 €
PERSONAL	7.875 €	7.875 €	7.875 €	7.877 €
MATERIAL	260.000 €	200.000 €	140.000 €	118.800 €
BETRIEBSAUSGABEN	15.000 €	15.000 €	15.000 €	22.300 €
TILGUNG	4.082 €	4.120 €	4.158 €	4.197 €
ZINSEN	326 €	288 €	250 €	211 €
UMSATZSTEUER 19,00	47.899 €	47.899 €	47.899 €	47.899 €
SONSTIGE STEUERN	750 €	750 €	750 €	750 €
PRIVATENTNAHMEN	6.000 €	12.000 €	12.000 €	18.000 €
SONSTIGES				
SUMME AUSZAHLUNGEN	- 342.932 €	- 288.932 €	- 228.932 €	- 220.534 €

EFFEKTIVE LIQUIDITÄT	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
ÜBERSCHUSS / FEHLBETRAG	- 42.932 €	11.068 €	71.068 €	79.466 €
SALDO VORHERIGES QUARTAL	44.605 €	1.673 €	12.741 €	83.809 €
SALDO KUMULIERT	1.673 €	12.741 €	83.809 €	163.275 €

¹⁵⁰ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹⁵¹ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

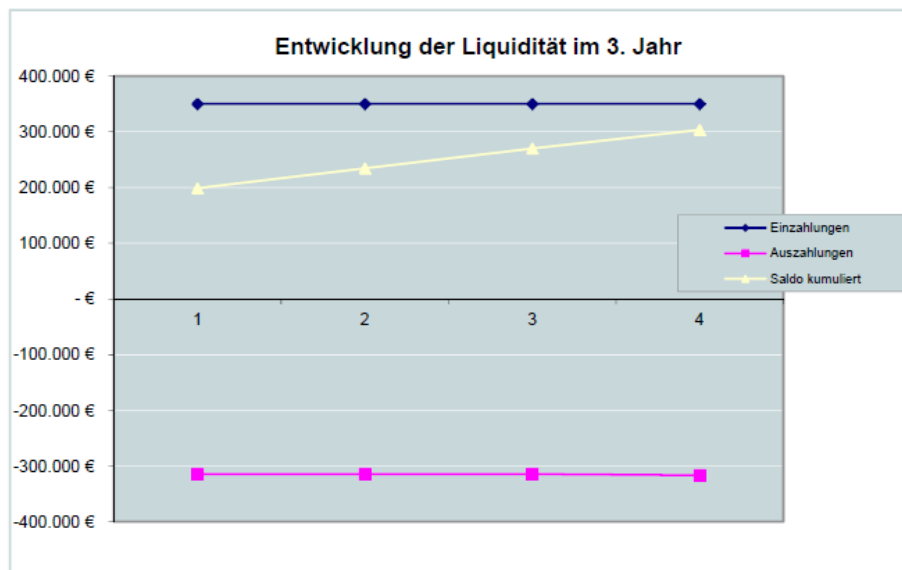
Abbildung 61: Entwicklung Liquidität im zweiten Geschäftsjahr¹⁵²**Abbildung 62: Liquiditätsplan dritten Geschäftsjahr¹⁵³**

EINZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
UMSATZ	350.000 €	350.000 €	350.000 €	350.000 €
SONSTIGES				
SUMME	350.000 €	350.000 €	350.000 €	350.000 €

AUSZAHLUNGEN	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
INVESTITIONEN	500 €	500 €	500 €	2.000 €
PERSONAL	12.887 €	12.887 €	12.887 €	12.887 €
MATERIAL	205.200 €	205.200 €	205.200 €	205.200 €
BETRIEBSAUSGABEN	16.750 €	16.750 €	16.750 €	16.850 €
TILGUNG	4.235 €	4.275 €	4.314 €	4.354 €
ZINSEN	172 €	133 €	94 €	54 €
UMSATZSTEUER 19,00	55.882 €	55.882 €	55.882 €	55.882 €
SONSTIGE STEUERN	750 €	750 €	750 €	1.250 €
PRIVATENTNAHMEN	18.000 €	18.000 €	18.000 €	18.000 €
SONSTIGES				
SUMME AUSZAHLUNGEN	- 314.377 €	- 314.377 €	- 314.377 €	- 316.477 €

EFFEKTIVE LIQUIDITÄT	1. QUARTAL	2. QUARTAL	3. QUARTAL	4. QUARTAL
ÜBERSCHUSS / FEHLBETRAG	35.623 €	35.623 €	35.623 €	33.523 €
SALDO VORHERIGES QUARTAL	163.275 €	198.897 €	234.520 €	270.143 €
SALDO KUMULIERT	198.897 €	234.520 €	270.143 €	303.665 €

¹⁵² Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹⁵³ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 63: Entwicklung Liquidität im dritten Geschäftsjahr¹⁵⁴

Abschließend ist hinlänglich der Entwicklung der Rentabilität bzw. der Liquidität klar ersichtlich, dass die vorgestellte Unternehmung erfolgsversprechend erscheint. Genaue Aussagen bezüglich zukünftiger Gewinne können zwar nicht mit 100 prozentiger Gewissheit getroffen werden, die Bilanz des Jahres 2012 und Erfahrungsberichte seitens ehemaliger Angestellter des Holzhandel Ungers, geben einen positiven Ausblick.

4.3.9 Zins- und Tilgungsrechnung

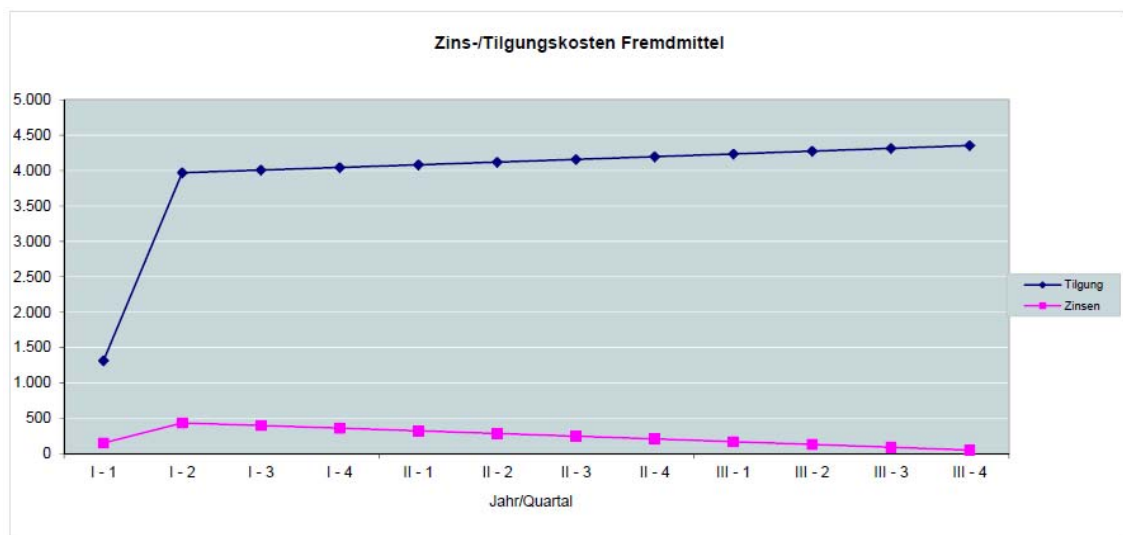
Abbildung 64 zeigt die Tilgungsrechnung des aufgenommenen Kredites in Höhe von 50.000 EUR über die Laufzeit von 3 Jahren. Angenommen wurden ein Zinssatz von 3,49% und eine Annuität von Höhe von 1.469,31 EUR. Diese ergibt sich anhand folgender finanzmathematischer Formel: $\text{Annuität} = FK \cdot \frac{(1+i)^n \cdot i}{(1+i)^n - 1}$. Resultierend daraus ergeben sich Gesamtkosten für den Kredit in Höhe von 52.895,31 EUR.

¹⁵⁴ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

Abbildung 64: Tilgungs- und Zinsrechnung¹⁵⁵

KREDITAUFNAHME IM		I. JAHR	II. JAHR	III. JAHR
KREDITSUMME		50.000,00	-	-
ZINSSATZ P.A.		3,69%		
ZINSSATZ P.P.		0,0031	-	-
LAUFZEIT IN JAHREN		3		
RATEN PRO JAHR		12	12	12
GESAMTANZ. RATEN		36	-	-
DATUM DER KREDITAUFNAHME		15.02.2014		
ANNUITÄT		1.469,31	-	-
ZAHLUNG GESAMT		52.895,31	-	-
ZINSANTEIL		2.895,31	-	-

Lfd. NR.	JAHR QUARTAL	TILGUNG AUS KREDITAUFNAHME IM				ZINSEN AUS KREDITAUFNAHME IM				GESAMT
		1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR	SUMME	1. JAHR	2. JAHR	3. JAHR	SUMME	BELASTUNG
01	I - 1	1.315,56			1.315,56	153,75			153,75	1469,31
02	I - 2	3.971,01			3.971,01	436,93			436,93	4407,94
03	I - 3	4.007,76			4.007,76	400,18			400,18	4407,94
04	I - 4	4.044,84			4.044,84	363,10			363,10	4407,94
05	II - 1	4.082,27	0,00		4.082,27	325,67	0,00		325,67	4407,94
06	II - 2	4.120,05	0,00		4.120,05	287,89	0,00		287,89	4407,94
07	II - 3	4.158,17	0,00		4.158,17	249,77	0,00		249,77	4407,94
08	II - 4	4.196,65	0,00		4.196,65	211,29	0,00		211,29	4407,94
09	III - 1	4.235,48	0,00	0,00	4.235,48	172,46	0,00	0,00	172,46	4407,94
10	III - 2	4.274,68	0,00	0,00	4.274,68	133,27	0,00	0,00	133,27	4407,94
11	III - 3	4.314,23	0,00	0,00	4.314,23	93,71	0,00	0,00	93,71	4407,94
12	III - 4	4.354,15	0,00	0,00	4.354,15	53,79	0,00	0,00	53,79	4407,94

Abbildung 65: grafische Darstellung Kapitalbedarfsplan¹⁵⁶¹⁵⁵ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel¹⁵⁶ Quelle: Eigene Zusammenstellung unter Verwendung MS-Excel

4.3.10 Privatbedarf

Ebenfalls wurde in Abschnitt 4.3.5 Bezug auf Privatentnahmen genommen, da Geschäftsführer keinen Lohn als solches beziehen, regelt sich ihr Gewinn anhand der Höhe der privaten Entnahmen. Da es sich wie bei der Unternehmung Puukx für zwei Geschäftsführer entschieden wurde, wurden im ersten Geschäftsjahr mit 30.000 EUR und im zweiten Jahr mit 48.000 EUR kalkuliert. Innerhalb des dritten Geschäftsjahres wird aufgrund der wirtschaftlichen Situation, eine Anpassung der Bezüge auf 72.000 EUR für beide Geschäftsführer, vollzogen. Hinzu kommen im ersten Geschäftsjahr Existenzgründerzuschüsse in Höhe von 20.000 EUR, was den zu erwirtschaftenden Betrag merklich schmälert.

5 Schlussbetrachtung

Innerhalb der Schlussbetrachtung für die hier vorliegende Arbeit, wird sich mit den gewonnenen Erkenntnissen und getroffenen Aussagen hinsichtlich der Gewinnung von Nutzungspotenzialen für das Gelände des für das Gelände Gewerbepark Reinhardtstraße 4 in Chemnitz/ Sonnenberg nochmals kritisch auseinandergesetzt. Darüber hinaus soll klar aufgezeigt werden, dass die vorgestellten Konzeptionen ein wirtschaftliches sinnvolles und tragfähiges Konzept darstellen, was zu Belebung der Immobilie und des direkten Umfeldes beitragen kann. Abschließend folgt innerhalb der nachfolgenden Zeilen, resümierendes bezüglich der getroffenen Konzeptionen DASdesigns, Puukx und des Holzhandels an der Reinhardtstraße und deren zukünftiger Wirtschaftlichkeit. Die eben genannten Konzeptionen können nach der Revitalisierung einer wirtschaftlichen gesicherten Zukunft entgegensehen. Die finanziellen Mittel für die zwingend notwendigen Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 89.377,31 EUR erscheinen zwar relativ hoch, jedoch würden entgangene Gewinne, aufgrund des möglichen langwierigen Leerstandes, innerhalb kürzester Zeit amortisieren und langfristig lohnen. Betrachte man die 1.618 Quadratmeter Leerstand und bemisst diese mit einer Kaltmiete von 6 EUR, so ergeben sich allein bei einem Leerstand von nur einem Jahr ein entgangener Gewinn in Höhe von 116.430 EUR. Der Verfasser ist somit der Meinung, dass diese Investition für jenen Standort aus bereits dargestellten Gründen geeignete ist, um ihn langfristig zu erhalten und profitabel zu gestalten. Abschließend möchte ich jedoch noch einen Ausblick darüber geben, wieviel die Revitalisierung der kompletten Brachflächen des Gewerbeparks an der Reinhardtstraße 4 kosten würde. Die Kosten für die Herrichtung beinhalten primär die Abbrucharbeiten der Brachflächen, sowie dem Herrichten der restlichen Geländeoberfläche durch Rodung des Baum- und

Wildwuchses. Für die anfallenden Abbrucharbeiten wird nach Kalusche - Abbruch von Wohngebäude, mit einem Erfahrungswert von 70EUR je Quadratmeter kalkuliert¹⁵⁷. Da vergleichbare Werte für Gewerbeflächen nicht möglich waren, wird aufgrund dessen mit den hier verwendeten Erfahrungswerten für Wohngebäude gearbeitet. Die Herrichtungskosten der restlichen Gelände Flächen wird sich im Rahmen zwischen 1 bis 3EUR je Quadratmeter geschätzt, daher wird hierbei mit einem Wert von 2€ je Quadratmeter kalkuliert. Gemäß Abbildung 66 ergeben sich für die Grundstücksaufbereitungskosten der 4960 Quadratmeter Brachfläche 357.120 EUR. Da dies eine so exorbitant hohe Summe ist, wird sich wie bereits erwähnt auf die Revitalisierungskosten der Leerstandsflächen konzentriert.

Abbildung 66: Berechnung der Grundstücksaufbereitungskosten für den gesamten Gewerbepark¹⁵⁸

Grundstücksaufbereitungskosten			
	Faktor	Brachfläche	Ergebnis
Abbrucharbeiten	70 €/m ²	4.960 m ²	347.200 €
Herrichten	2 €/m ²	4.960 m ²	9.920 €
Summe der Grundstücksaufbereitungskosten			357.120 €

Auch wenn zwar Möglichkeiten einer Nutzung innerhalb dieser Arbeit aufgezeigt und wirtschaftlich belegt wurden, ist es aufgrund der gegebenen Situation der Zwangsverwaltung nicht absehbar, ob die dringend nötigen Revitalisierungsmaßnahmen der Gebäudekomplexe vollzogen werden oder nicht. Die Erfahrungen seitens der ehemaligen Angestellten des Holzhandel Ungers mit dem verantwortlichen Zwangsverwalter, lassen eher nicht damit rechnen. Jedoch ist unter den gegebenen Umständen mit einem sehr langwierigen Leerstand zu

¹⁵⁷ Vgl. Kalusche, Abbruch von Wohngebäuden, 2009, S. 151

¹⁵⁸ Quelle: Eigenen Darstellung unter Verwendung MS-Excel

rechnen, trotz dessen es wünschenswert wäre, wenn durch Anstrengungen aller Beteiligten, diese Immobilie wieder aufleben könnte.

Die innerhalb Kapitel 1.1 getroffene These, dass es für den Gewerbepark an der Reinhardtstraße 4, am Rande des Chemnitzer Stadtteils Sonnenberg, möglich ist Nutzungspotenziale aufzuzeigen und ein tragfähiges Konzept zu entwickeln, welches der Liegenschaft einen neuen Glanz vergangener Tage verleihen bzw. die Marktchancen steigern soll, wahr ist.

Literatur

Bücher und Zeitschriften

- | | |
|--|--|
| BKI Baukosten-
informations-
zentrum | BKI Baukosten, Kostenkennwerte für Gebäude, Planen und Bauen, Stuttgart: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 2.Quartal 2012 |
| Brehm | Brehm Bertold, Stadtkämmerer, Antwortschreiben Rats-anfrage Verschuldung Chemnitz, Berthold Brehm, 2012 |
| Gondring | Gondring, Hanspeter (Hrsg.) [Immobilienwirtschaft, 2009]: Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis, 2. Auflage, München: Verlag Franz Vahlen, 2009 |
| Handelsregister
B des Amtsge-
richts Chemnitz | Abteilung B, Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts, Abruf vom 29.11.2013 |
| IHK Chemnitz
(Hrsg.) | Zahlen Fakten Wirtschaftsdaten 2012 2013, 2013 |
| Jurczek | Jurczek, Peter; Köppen, Bernhard [Aufbau oder Abriss, 2004]: Aufbau oder Abriss Ost? Konzeptionelle Überle-gungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung in den neuen Ländern – KAS-Publikationen, hrsg. v. Konrad-Adenauer-Stiftung e.V., Nr. 63, Sankt Augustin 2004. |

- Jurk** Jurk, Thomas [Vorwort, 2007]: Vorwort, in: Kirk, Christian (Hrsg.): Wirtschaftsstandort Chemnitz, Darmstadt: Europäischer Wirtschaftsverlag, 2007, S. 5.
- Kalusche, Wolf-dietrich** Gödel, Maria Christin [Abbruch von Wohngebäuden, 2009]: Abbruch von Wohngebäuden – Entscheidungshilfe, in: BTU Cottbus (Hrsg.): Forum der Forschung, Nr. 22, Cottbus: Eigenverlag, 2009, S. 145 – 152
- Köppen** Köppen, Bernhard [Bevölkerungssuburbanisierung, 2004]: Bevölkerungssuburbanisierung im Spannungsfeld zwischen städtischer Dynamik und Schrumpfung: Auswirkungen der Stadt-Umland-Wanderungen im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau, Technische Universität Chemnitz, Dissertation, Chemnitz 2004.
- Mai** Mai, Ralf [Abwanderung, 2004]: Abwanderung aus Ostdeutschland, in: u.a. Brandstetter, Benno (Hrsg.): Städte im Umbruch, 01/2004, u.a. Berlin, S. 27 – 36.
- Pfeiffer** Pfeiffer, Ulrich; Simons, Harald; Porsch, Lucas [Strukturwandel, 2000]: Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern, hrsg. v. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, Berlin 2000.
- Stadt Chemnitz (Hrsg.)** [Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz, 2011]: Luftreinhalteplan für die Stadt Chemnitz 2011, Chemnitz, 29.04.2011, S.17 ff.
- Stadt Chemnitz (Hrsg.)** [Sozialreport]: Sozialreport der Stadt Chemnitz 2003 bis 2007, Chemnitz, 2008

- Schulte** Schulte, Karl-Werner [Immobilienökonomie, 2008]: Immobilienökonomie, 4.Auflage, München, Oldenbourg Verlag München, München, 2008.
- Schulte** Schulte, Thorsten: Guerilla Marketing für Unternehmerten. Das Kompendium, 3.Auflage, Sternenfels, 2007
- Wellner** Wellner, Prof. Dr. Kristin Wellner, Vorlesung Immobilienmarketing, 2007
- Wiest** Wiest, Karin [Revitalisierungstendenzen, 2008]: Reurbanisierungs- und Revitalisierungstendenzen in der ostdeutschen Stadtentwicklung, aktualisierte Fassung, in: u.a. Schmitt, Gisela (Hrsg.): Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt, Dortmund: Verlag Dorothea Rohn, 2008, S. 264 - 275.

Elektronische Medien

- Altes Chemnitz** <http://www.altes-chemnitz.de/chemnitz/sonnenberg.htm>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013.
- Bundeszentrale für politische Bildung** <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61556/alter-der-muetter>, 2012, verfügbar am 11.11.2013
- Google Earth** Google Earth [Kartenansicht, 2013], Kartenansicht Chemnitz Sonnenberg, <http://maps.google.de/maps> , ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013

- Google Maps** [Kartenansicht, 2013], Kartenansicht Chemnitz Sonnenberg, <http://maps.google.de/maps> , ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013
- Ins-Erzgebirge** <http://ins-erzgebirge.de/ausflugsziel.php?id=276>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013
- JugendMedien-Zentrum
Bumerang** <http://www.swf-bumerang.de/>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013
- Kinder- und
Jugendclub Mikado** <http://www.swf-mikado.de/>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013
- Kinder-und Jugendhaus "Substanz"** <http://www.swf-substanz.de/>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013
- Märkische Onlinezeitung** [Städte im Osten weniger stark verschuldet], <http://www.moz.de/nachrichten/deutschland/artikel-ansicht/dg/0/1/1223068/>, 10.12.2013, verfügbar am 10.12.2013
- Sachsen-Fernsehen** <http://www.sachsen-fernsehen.de/Aktuell/Chemnitz/Artikel/1342117/Design-Made-in-Chemnitz/>, 10.01.2014, verfügbar am 10.01.2014
- Sonnenberg Online** <http://www.sonnenberg-online.de/164/wissenswertes/>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 14.10.2013

- Spiegel Online** [Dresden: "Nie wieder Schulden"],
<http://www.spiegel.de/wirtschaft/dresden-nie-wieder-schulden-a-448992.html>, 16.11.2006, verfügbar am 10.10.2013
- Spielplatztreff** http://www.spielplatztreff.de/spielplatz/bunte-gaerten-in-chemnitz_870, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013.
- Staatsarchiv Chemnitz** [Wirtschaft] In:
<http://www.archiv.sachsen.de/archive/chemnitz/2079.htm>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 15.10.2013
- Staatsministerium des Inneren Sachsen** In: <http://www.kommunale-verwaltung.sachsen.de/827.htm>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 15.10.2013
- Stadt Chemnitz** [Sehenswürdigkeiten]: Karl-Marx-Monument, in:
http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/sehenswuerdigkeiten/sehenswertes_karl_marx_denkmal.html, ohne Erstelldatum, verfügbar am 15.10.2013
- Stadt Chemnitz** [Stadtportrait] In: http://chemnitz.de/chemnitz/de/die-stadt-chemnitz/stadtportrait/zahlen-fakten/zahlenfakten_bevoelkerungsstand.html, ohne Erstelldatum, verfügbar am 15.10.2013
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen** [Statistik] In:
<http://www.statistik.sachsen.de/html/9656.htm>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 04.10.2013.

TU Chemnitz [Zahlen und Fakten]: in: <http://www.tu-chemnitz.de/tu/fakten.php>, 01.12.2012, verfügbar am 15.10.2013
(Hrsg.)

Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien

**Baunutzungs-
verordnung** Baunutzungsverordnung [BauNVO, 1990] idF v. 23.01.1990, § 17 Abs. 2., geändert durch Art. 3 G v. 22.04.1993, BGBl. I S. 466

DIN 276 DIN 276 [DIN 276, 2008], Kosten im Bauwesen - Teil 1, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Ausgabe Dezember 2008.

DIN 277 DIN 277 [DIN 277, 2005], Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau - Teil 1 und 2: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Ausgabe Februar 2005.

**Erneuerbare-
Energien-
Gesetz** Erneuerbare-Energien-Gesetz [EEG, 2008], Gesetz zur Neuregelung des Rechts der Erneuerbaren Energien im Strombereich und zur Änderung damit zusammenhängender Vorschriften, idF v. 25.10.2008, BGBl. I S. 2074.

Statistische Quellen

**Agentur für Ar-
beit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen]: Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Chemnitz, November 2009

**Agentur für Ar-
beit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen]: Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Chemnitz, November 2010

- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen]: Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Chemnitz, November 2011
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen]: Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Chemnitz, November 2012
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen]: Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Chemnitz, November 2013
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen - Beschäftigungsstatistik]: Beschäftigung am Arbeitsort, Agentur für Arbeit Chemnitz, März 2009
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen - Beschäftigungsstatistik]: Beschäftigung am Arbeitsort, Agentur für Arbeit Chemnitz, März 2010
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen - Beschäftigungsstatistik]: Beschäftigung am Arbeitsort, Agentur für Arbeit Chemnitz, März 2011
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen - Beschäftigungsstatistik]: Beschäftigung am Arbeitsort, Agentur für Arbeit Chemnitz, März 2012
- Agentur für Arbeit Chemnitz** [Arbeitsmarkt in Zahlen - Beschäftigungsstatistik]: Beschäftigung am Arbeitsort, Agentur für Arbeit Chemnitz, März 2013

- Bertelsmann-Stiftung** <http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/kommunaledaten/KommunaleDaten.action?redirect=false&gkz=14511000>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 15.10.2013
- Haushaltssteuerung.de** <http://www.haushaltssteuerung.de/steuer-daten-stadt-chemnitz.html>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 14.10.2013
- Stadt Chemnitz** [Bevölkerungsprognose, 2007]: Bevölkerungsentwicklung in Chemnitz bis 2020, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, ohne Nummer, 2007
- Stadt Chemnitz** [Quartalsbericht, 2004]: Statistischer Quartalsbericht IV/2004, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, QIV/2004, Chemnitz, 2005
- Stadt Chemnitz** [Quartalsbericht, 2005]: Statistischer Quartalsbericht IV/2005, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, QIV/2005, Chemnitz, 2006
- Stadt Chemnitz** [Quartalsbericht, 2006]: Statistischer Quartalsbericht IV/2006, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, QIV/2006, Chemnitz, 2007
- Stadt Chemnitz** [Quartalsbericht, 2007]: Statistischer Quartalsbericht IV/2007, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, QIV/2007, Chemnitz, 2008

- Stadt Chemnitz** [Quartalsbericht, 2008]: Statistischer Quartalsbericht IV/2008, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, QIV/2008, Chemnitz, 2009
- Stadt Chemnitz** [SEKo, 2009]: Städtebauliches Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020, Beschlussvorlage B181/2009, Chemnitz, 2009
- Stadt Chemnitz** [Stadtteilbroschüre, 2007]: Stadtteile 2007, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, S1/2008, Chemnitz, 2008
- Stadt Chemnitz** [Statistische Informationen – Stadtteile 2010]: Stadtteile 2010, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, Chemnitz, 2010
- Stadt Chemnitz** [Statistisches Jahrbuch, 2008]: Das Jahr 2007 in Zahlen Stadt Chemnitz, Amt für Organisation und Informationsverarbeitung, JB/2008, Chemnitz, 2008
- Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen** [Jahrbuch, 2013]: Statistisches Jahrbuch 2013, Kamenz 2013
- Statista.de** <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/39405/umfrage/gewerbesteuer---einnahmen-der-gemeinden-in-deutschland/>, ohne Erstelldatum, verfügbar am 15.10.2013

Anlagen

Teil 1	A-B
Teil 2	C-F
Teil 3	G-H
Teil 4	I-I
Teil 5	J-L
Teil 6	M-S
Teil 7	T-CC
Teil 8	DD-EE
Teil 9	FF-FF
Teil 10.....	GG-II
Teil 11.....	JJ-LL

Anlagen, Teil 1

Auszug aus dem Handelsregister der Firma „Chemnitzer Stadtbau GmbH“ für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitel 1.1 .

Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 29.11.2013 02:33	Nummer der Firma: HRB 443
	Seite 1 von 2	

1. Anzahl der bisherigen Eintragungen:
2
2. a) Firma:
Chemnitzer Stadtbau GmbH
b) Sitz, Niederlassung, Inländische Geschäftsanschrift, empfangsberechtigte Person, Zweigniederlassungen:
Chemnitz
Geschäftsanschrift: Reinhardtstraße 4, 09130 Chemnitz
c) Gegenstand des Unternehmens:
Reproduktion von Wohn- und Gewerbeprojekten von der Projektierung bis zur schlüsselfertigen Übergabe; Durchführung von Ausbauleistungen sowie Sanierung von Bauteilen; Abbruch von Bauwerken und Durchführung von Tiefbauleistungen ; Verleih von Baumaschinen und Geräten; Betreiben eines Baumarktes.
3. Grund- oder Stammkapital:
500.000,00 DEM
4. a) Allgemeine Vertretungsregelung:
Ist ein Liquidator bestellt, vertritt er allein. Sind mehrere Liquidatoren bestellt, vertreten diese die Gesellschaft gemeinsam.
b) Vorstand, Leitungsorgan, geschäftsführende Direktoren, persönlich haftende Gesellschafter, Geschäftsführer, Vertretungsberechtigte und besonders Vertretungsbefugnis:
Einzelvertretungsberechtigt; mit der Befugnis im Namen der Gesellschaft mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte abzuschließen:
Liquidator: Rese, Markus, Jurist, Heidelberg, *18.09.1957
5. Prokura:
—
6. a) Rechtsform, Beginn, Satzung oder Gesellschaftsvertrag:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschaftsvertrag vom 17.12.1990
b) Sonstige Rechtsverhältnisse:
Entstanden durch Umwandlung des VE Kombinat Bau und Rekonstruktion Karl-Marx-Stadt Stammbetrieb VEB Modernisierung und Rekonstruktion gem. §§ 11 ff Treuhandgesetz. (Amtsgericht Chemnitz 110-14-643).
Die Gesellschaft ist aufgelöst.
Die Gesellschaft ist durch Eröffnung des Gesamtvollstreckungsverfahrens aufgelöst. (Beschluss des Amtsgerichtes Chemnitz N 682/94). Von Amts wegen eingetragen,
Durch Beschluss des Amtsgerichts Chemnitz vom 05.07.2010, AZ: N 682/94, ist das Gesamtvollstreckungsverfahren gemäß § 19 Abs. 1 Ziffer 1 GesO eingestellt.

Handelsregister B des Amtsgerichts Chemnitz	Abteilung B Wiedergabe des aktuellen Registerinhalts Abruf vom 29.11.2013 02:33	Nummer der Firma: HRB 443
	Seite 2 von 2	

Von Amts wegen eingetragen.

7. a) Tag der letzten Eintragung:

08.07.2010

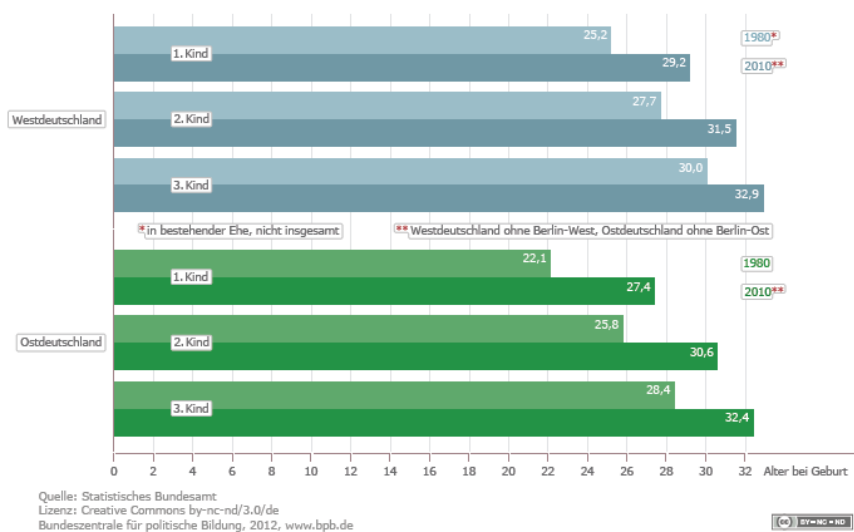
[illegible]

Anlagen, Teil 2

Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 2.1.1.3 .

■ Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder

Durchschnitt in Jahren, 1980 und 2010



■ Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder

■ Fakten

Um das Alter der Mütter bei der Geburt ihres ersten Kindes zu ermitteln, wurde in Westdeutschland bis vor kurzem lediglich die Geburt des jeweils ersten Kindes in den aktuell bestehenden Ehen erfasst. Solange fast alle Kinder in einer Ehe geboren wurden, führte diese Vorgehensweise zu aussagekräftigen Ergebnissen. Allerdings ist der Anteil außerehelich geborener Kinder in Deutschland seit 1970 um 26 Prozentpunkte gestiegen. 2010 waren die Eltern jedes dritten neugeborenen Kindes nicht verheiratet. Dabei lag der Anteil der Lebendgeborenen von nicht miteinander verheirateten Eltern in Westdeutschland bei 27,0 Prozent und in Ostdeutschland bei 61,2 Prozent (jeweils ohne Berlin). Seit einschließlich 2009 werden auch in Westdeutschland in der Geburtenstatistik die Frauen nach der tatsächlich geborenen Zahl der Kinder erfasst – seitdem kann das Alter der Mütter nach der sogenannten biologischen Geburtenfolge dargestellt werden.

Zwischen 1965 und 1970 nahm das Alter der westdeutschen Frauen bei der ersten Geburt leicht von 25 auf 24 Jahre ab, danach ist es beständig gestiegen. 2010 waren die Mütter beim ersten Kind mit durchschnittlich 29,2 Jahren (biologische Geburtenfolge) fünf Jahre älter als vierzig Jahre zuvor. Beim zweiten Kind lag das durchschnittliche Alter der Mütter im Jahr 2010 bei 31,5 Jahren und beim dritten Kind bei 32,9 Jahren.

In Ostdeutschland wurden bereits seit Ende der 1960er-Jahre viele Kinder außerhalb der Ehe geboren. Die Aussagen des Statistischen Bundesamtes beziehen sich deshalb auf die Angaben zur biologischen Geburtenfolge, die für Ostdeutschland für den

Zeitraum 1954 bis 1989 sowie für die Jahre 2009 und 2010 vorliegen. Das Alter der Mütter bei der ersten Geburt schwankte hier bis Ende der 1980er-Jahre nur leicht zwischen 22 und 23 Jahren. Nach der Wiedervereinigung veränderte sich das Geburtenverhalten deutlich: Zwischen 1989 und 2010 stieg das Alter beim ersten Kind von 22,9 auf 27,4 Jahre, also um knapp fünf Jahre. Beim zweiten Kind lag das durchschnittliche Alter der Mütter im Jahr 2010 bei 30,6 Jahren und beim dritten Kind bei 32,4 Jahren.

Bezogen auf das durchschnittliche Alter der Mütter bei der Geburt des ersten Kindes hat sich das Alter in Ostdeutschland in 20 Jahren in etwa so stark erhöht, wie in Westdeutschland zwischen 1970 und 2010, also in vierzig Jahren. Diese Entwicklung ist sicherlich von den Veränderungen der Lebensverhältnisse seit der Wiedervereinigung beeinflusst. Das Statistische Bundesamt nennt in diesem Zusammenhang die unsichere Arbeitsmarktsituation, den Wegfall von Familienförderungsprogrammen, die Notwendigkeit der Neuorientierung in der Gesellschaft sowie zum Teil längere Ausbildungszeiten und ausgedehnte Phasen der beruflichen Etablierung bei der jüngeren Frauengeneration.

Unabhängig vom Familienstand ihrer Mutter waren im Jahr 2010 etwa 307.000 der insgesamt 678.000 Neugeborenen das zweite (34 Prozent) oder dritte Kind (11 Prozent). Weitere 35.000 waren das vierte oder weitere Kind (5 Prozent). Die 2010 geborenen zweiten Kinder waren im Durchschnitt vier Jahre jünger als ihre erstgeborenen Geschwister. Die dritten Kinder kamen durchschnittlich fünf Jahre nach der Geburt des zweiten Kindes zur Welt. Allerdings

■ Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder

betrug bei 45 Prozent der zweiten Geburten und bei 36 Prozent der dritten Geburten der Abstand zum vorangegangenen Kind weniger als drei Jahre (Westdeutschland: 48 bzw. 37 Prozent, Ostdeutschland: 29 bzw. 31 Prozent).

Sowohl in West- als auch in Ostdeutschland galt im Jahr 2010, dass mit zunehmendem Alter der Mütter auch der Abstand zwischen den Geburten größer wird – und zwar sowohl der Abstand zwischen dem ersten und zweiten Kind als auch zwischen dem zweiten und dritten Kind (in einer Ehe). Bei den unter 25-jährigen Müttern lag der Abstand zwischen dem ersten und zweiten Kind im Jahr 2010 deutschlandweit bei zweieinhalb Jahren (West: 2,5 Jahre / Ost: 2,6 Jahre). Bei den 30 bis 34 Jahre alten Müttern waren es schon 3,7 Jahre (West: 3,5 Jahre / Ost: 4,5 Jahre) und bei den 40- bis 49-jährigen Müttern stieg der Abstand schließlich auf 5,1 Jahre (West: 4,9 Jahre / Ost: 7,5 Jahre).

Der Abstand zwischen dem zweiten und dritten Kind lag im Jahr 2010 bei den unter 25-jährigen Müttern in Deutschland bei 2,3 Jahren (West: 2,3 Jahre / Ost: 2,2 Jahre). Bei den 30 bis 34 Jahre alten Müttern stieg der Abstand auf 4,4 Jahre (West: 4,4 Jahre / Ost: 4,5 Jahre). Am größten ist der Abstand zwischen der Geburt des zweiten und dritten Kindes bei der Gruppe der 40- bis 49-jährigen Mütter – 2010 lag er deutschlandweit bei sechs Jahren und acht Monaten (West: 6,5 Jahre / Ost: 8,1 Jahre).

2010 entfiel die höchste Geburtenhäufigkeit in Deutschland auf die Gruppe der 30- bis 34-jährigen Frauen. An zweiter Stelle standen die 25- bis 29-jährigen. In Westdeutschland ging die Geburtenhäufigkeit der 20- bis 24-jährigen in den 1970er-Jahren besonders stark zurück. Von 1974 bis 2001 brachten die 25- bis 29-jährigen die meisten Kinder zur Welt. 2002 wurden sie durch die Altersgruppe der 30- bis 34-jährigen abgelöst, deren Geburtenhäufigkeit im Vergleich zu den 1970er-Jahren sehr stark angestiegen ist. In Ostdeutschland war die Geburtenhäufigkeit der 20- bis 24-jährigen Frauen bis Anfang der 1990er-Jahre am höchsten. Erst nach der Wiedervereinigung traten deutliche Verschiebungen zwischen den einzelnen Altersgruppen auf. Der Wiederanstieg der Geburtenhäufigkeit ab Mitte der 1990er-Jahre ging hier vor allem auf die Frauen im Alter zwischen 25 und 34 Jahren zurück, wobei die Geburtenhäufigkeit der 30- bis 34-jährigen auch nach dem Jahr 2000 noch weiter gestiegen ist und 2010 über der der 25- bis 29-jährigen lag.

■ Datenquelle

Statistisches Bundesamt: Durchschnittliches Alter der Mütter bei der Geburt ihrer ehelich lebendgeborenen Kinder (Geburtsjahrmethode), Bevölkerung und Erwerbstätigkeit: Natürliche Bevölkerungsbewegung, Pressemitteilung Nr. 005/2012, Pressemitteilung Nr. 294/2011, Geburten in Deutschland, 2012

■ Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder (Teil 1)

Durchschnitt in Jahren, 1965 bis 2010*

	Westdeutschland					
	insgesamt			in bestehender Ehe		
	1. Kind	2. Kind	3. Kind	1. Kind	2. Kind	3. Kind
1965	–	–	–	24,9	27,5	29,9
1970	–	–	–	24,3	27,7	30,5
1975	–	–	–	24,8	27,4	30,1
1980	–	–	–	25,2	27,7	30,0
1985	–	–	–	26,2	28,3	30,4
1989	–	–	–	26,8	28,8	30,6
1995	–	–	–	28,2	29,8	31,3
2000	–	–	–	29,0	30,7	32,1
2005	–	–	–	29,7	31,4	32,7
2009	29,1	31,5	32,9	30,2	31,9	33,2
2010	29,2	31,5	32,9	30,2	31,9	33,3

* seit 2005 Westdeutschland ohne Berlin-West und Ostdeutschland ohne Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Bundesamt

■ Alter der Mütter bei der Geburt ihrer Kinder (Teil 2)

Durchschnitt in Jahren, 1965 bis 2010*

	Ostdeutschland					
	insgesamt			in bestehender Ehe		
	1. Kind	2. Kind	3. Kind	1. Kind	2. Kind	3. Kind
1965	23,2	26,0	28,4	–	–	–
1970	22,4	26,3	29,0	–	–	–
1975	22,3	25,8	28,9	–	–	–
1980	22,1	25,8	28,4	–	–	–
1985	22,3	25,8	28,6	–	–	–
1989	22,9	26,3	29,3	–	–	–
1995	–	–	–	26,9	28,5	30,9
2000	–	–	–	28,4	30,3	32,5
2005	–	–	–	29,1	31,0	33,0
2009	27,2	30,5	32,4	29,8	31,7	33,3
2010	27,4	30,6	32,4	29,9	31,7	33,4

* seit 2005 Westdeutschland ohne Berlin-West und Ostdeutschland ohne Berlin-Ost

Quelle: Statistisches Bundesamt

Anlagen, Teil 3

Lebendgeborene und Gestorbene im Freistaat Sachsen für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 2.1.1.3 .

Lebendgeborene im Freistaat Sachsen 1990, 1995, 2000, 2005 und 2008 bis 2012 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen

Quelle: Ab Berichtsjahr 2012 werden nur Ergebnisse auf Grundlage des am 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus dargestellt.
Gebietsstand 1. Januar 2013

Schlüssel- nummer	Kreisfreie Stadt Landkreis Land	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012
14 5 11	Chemnitz, Stadt	3 025	1 431	1 873	1 791	1 955	1 917	2 051	2 021	2 079
14 5 21	Erzgebirgskreis	4 894	2 370	3 004	2 958	2 927	2 853	2 888	2 747	2 722
14 5 22	Mittelsachsen	4 120	2 052	2 591	2 399	2 540	2 474	2 486	2 455	2 482
14 5 23	Vogtlandkreis	2 749	1 442	1 954	1 784	1 721	1 716	1 652	1 648	1 691
14 5 24	Zwickau	4 003	2 017	2 726	2 536	2 533	2 470	2 652	2 441	2 374
14 6 12	Dresden, Stadt	5 386	2 786	4 250	4 725	5 507	5 609	5 819	5 907	6 001
14 6 25	Bautzen	4 470	1 975	2 728	2 500	2 533	2 490	2 526	2 482	2 503
14 6 26	Görlitz	3 993	1 894	2 327	2 065	2 058	2 092	2 050	1 945	1 888
14 6 27	Meißen	2 943	1 395	2 040	1 970	1 932	1 944	2 008	1 950	1 960
14 6 28	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	2 919	1 410	2 033	1 927	1 996	2 010	2 042	1 982	2 042
14 7 13	Leipzig, Stadt	5 613	2 611	3 802	4 312	5 094	5 018	5 414	5 490	5 627
14 7 29	Leipzig	2 985	1 433	2 098	2 065	2 025	1 972	2 011	1 933	1 865
14 7 30	Nordsachsen	2 674	1 188	1 713	1 549	1 590	1 528	1 492	1 422	1 439
14	Freistaat Sachsen	49 774	24 004	33 139	32 581	34 411	34 093	35 091	34 423	34 673

Gestorbene im Freistaat Sachsen 1990, 1995, 2000, 2005 und 2008 bis 2012 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen

Quelle: Ab Berichtsjahr 2012 werden nur Ergebnisse auf Grundlage des am 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus dargestellt.
Gebietsstand 1. Januar 2013

Schlüssel- nummer	Kreisfreie Stadt Landkreis Land	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012
14 5 11	Chemnitz, Stadt	4 280	3 720	3 130	2 925	3 068	3 175	3 170	3 224	3 197
14 5 21	Erzgebirgskreis	6 546	5 671	5 018	4 761	4 843	4 833	4 906	4 938	4 830
14 5 22	Mittelsachsen	5 690	5 009	4 196	4 184	4 130	4 187	4 280	4 324	4 369
14 5 23	Vogtlandkreis	4 840	4 161	3 741	3 560	3 458	3 587	3 393	3 463	3 510
14 5 24	Zwickau	6 525	5 462	4 975	4 519	4 630	4 713	4 598	4 771	4 706
14 6 12	Dresden, Stadt	6 655	5 490	4 689	4 802	4 775	5 033	4 903	4 772	5 040
14 6 25	Bautzen	4 791	4 208	3 815	3 725	3 718	3 871	3 933	3 841	4 007
14 6 26	Görlitz	5 155	4 250	3 684	3 707	3 699	3 777	3 947	3 816	3 924
14 6 27	Meißen	4 008	3 414	2 966	2 850	2 863	2 985	3 012	3 051	3 092
14 6 28	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4 003	3 386	3 008	2 996	3 022	3 070	3 128	3 098	3 081
14 7 13	Leipzig, Stadt	7 982	6 548	5 478	5 530	5 359	5 500	5 788	5 667	5 751
14 7 29	Leipzig	4 274	3 494	3 252	3 126	3 003	3 116	3 263	3 162	3 282
14 7 30	Nordsachsen	3 185	2 737	2 476	2 223	2 429	2 518	2 588	2 501	2 526
14	Freistaat Sachsen	67 934	57 550	50 428	48 908	48 997	50 365	50 909	50 628	51 315

Anlagen, Teil 4

Zuzüge und Fortzüge im Freistaat Sachsen für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 2.1.1.3 .

Zuzüge über die Gebietsgrenze im Freistaat Sachsen 1990, 1995, 2000, 2005 und 2008 bis 2012 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen

Quelle: Ab Berichtsjahr 2012 werden nur Ergebnisse auf Grundlage des am 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus dargestellt.
Gebietsstand 1. Januar 2013

Schlüssel- nummer	Kreisfreie Stadt Landkreis Land	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012
14 5 11	Chemnitz, Stadt	5 901	6 853	6 935	6 949	8 391	9 470	10 461	11 254	12 050
14 5 21	Erzgebirgskreis	4 624	8 208	6 940	5 545	5 227	5 418	5 426	6 330	6 098
14 5 22	Mittelsachsen	4 956	9 450	7 554	6 583	6 604	6 874	6 571	7 107	7 101
14 5 23	Vogtlandkreis	3 779	6 018	4 577	4 009	3 834	4 116	4 179	4 369	4 623
14 5 24	Zwickau	5 137	9 513	7 934	6 161	6 091	6 289	6 144	6 639	6 912
14 6 12	Dresden, Stadt	11 471	19 802	21 344	25 280	26 944	27 600	26 593	28 887	28 494
14 6 25	Bautzen	5 496	9 492	6 952	6 185	5 969	5 875	5 930	6 446	6 229
14 6 26	Görlitz	5 921	7 817	5 183	5 352	5 655	5 900	5 470	6 008	5 748
14 6 27	Meißen	4 136	9 204	6 759	6 096	5 833	5 822	6 380	6 543	6 298
14 6 28	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	4 599	9 038	8 088	6 552	6 667	6 530	6 585	6 744	7 006
14 7 13	Leipzig, Stadt	13 026	19 618	20 840	23 878	25 640	26 382	27 893	30 961	32 177
14 7 29	Leipzig	5 437	12 426	9 491	7 228	6 753	7 170	7 222	7 398	7 226
14 7 30	Nordsachsen	3 859	7 805	6 408	5 239	4 962	4 976	4 808	5 198	5 550
14	Freistaat Sachsen	43 473	85 420	64 737	62 607	63 799	66 244	67 439	74 188	77 153

Fortzüge über die Gebietsgrenze im Freistaat Sachsen 1990, 1995, 2000, 2005 und 2008 bis 2012 nach Kreisfreien Städten und Landkreisen

Quelle: Ab Berichtsjahr 2012 werden nur Ergebnisse auf Grundlage des am 9. Mai 2011 durchgeführten Zensus dargestellt.
Gebietsstand 1. Januar 2013

Schlüssel- nummer	Kreisfreie Stadt Landkreis Land	1990	1995	2000	2005	2008	2009	2010	2011	2012
14 5 11	Chemnitz, Stadt	11 884	10 692	9 661	7 602	8 342	9 006	9 184	10 142	10 277
14 5 21	Erzgebirgskreis	13 020	7 490	9 808	8 553	8 660	8 315	7 646	8 570	7 821
14 5 22	Mittelsachsen	13 491	7 278	9 853	8 740	9 351	8 717	8 680	8 686	8 072
14 5 23	Vogtlandkreis	10 781	4 680	5 152	5 204	5 561	5 302	5 237	5 319	5 022
14 5 24	Zwickau	14 359	7 587	9 296	7 788	8 112	7 767	7 392	7 974	7 581
14 6 12	Dresden, Stadt	20 993	19 949	19 766	17 460	22 569	23 374	21 511	23 321	22 234
14 6 25	Bautzen	17 205	7 278	10 181	9 102	9 284	8 458	8 047	7 980	7 459
14 6 26	Görlitz	16 443	7 035	9 238	8 360	7 944	7 935	7 748	7 562	6 863
14 6 27	Meißen	12 383	6 877	8 033	7 035	7 609	6 940	6 795	7 184	6 687
14 6 28	Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	11 917	5 817	8 473	7 749	7 846	7 086	7 035	7 077	6 314
14 7 13	Leipzig, Stadt	31 413	23 291	19 828	18 525	20 419	22 504	23 534	21 897	21 288
14 7 29	Leipzig	12 560	5 996	9 052	8 342	8 440	8 203	8 256	8 331	7 525
14 7 30	Nordsachsen	9 458	5 806	7 557	6 850	6 952	6 682	6 152	6 189	5 891
14	Freistaat Sachsen	161 038	69 952	81 630	68 860	76 318	74 111	70 994	70 536	64 675

Anlagen, Teil 5

Antwortschreiben Ratsanfrage Verschuldung Chemnitz für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 2.1.1.5 .

Dezernat 1
Personal, Finanzen und Organisation



Stadt Chemnitz - Dezernat 1 - 09106 Chemnitz

Dienstgebäude Markt 1
09111 Chemnitz

Stadtrat der Stadt Chemnitz
Fraktion FDP
Herrn Prof. Dr. Andreas Schmalfuß

Datum 14.03.2012
Unser Zeichen
Durchwahl
Auskunft erteilt
Zimmer
Ihr Zeichen
Ihr Schreiben vom
E-Mail

Ratsanfrage Nr. RA-088/2012 vom 21.02.2012
Verschuldung, Zinslast und Tilgung der Stadt Chemnitz von 2000 - 2011

Sehr geehrter Herr Professor Schmalfuß,

die o. g. Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wie stellt sich die kommunale Verschuldung der Stadt Chemnitz in den Jahren 2000 - 2011 dar?

Die Verschuldung der Stadt Chemnitz und deren Eigenbetriebe werden in nachfolgender Tabelle dargestellt.

In €

Jahr	Gesamt ohne Eigenbetriebe	Gesamt mit Eigenbetriebe	Pro Kopf ohne Eigenbetriebe	Pro Kopf mit Eigenbetriebe
2000	357.490.328,99	500.160.328,99	1.343,76	1.880,03
2001	344.850.698,76	492.396.698,76	1.318,98	1.883,26
2002	322.488.976,49	482.527.976,49	1.251,06	1.871,92
2003	339.763.745,00	503.058.745,00	1.335,64	1.977,56
2004	339.995.225,83	513.238.225,83	1.350,10	2.038,04
2005	332.384.924,71	505.106.924,71	1.333,49	2.026,43
2006	314.920.207,45	491.601.207,45	1.272,24	1.986,00
2007	308.589.067,18	488.163.067,18	1.253,68	1.983,23
2008	298.577.685,57	476.593.685,57	1.217,57	1.943,50
2009	285.609.997,68	468.051.997,68	1.169,05	1.915,81
2010	271.525.864,39	451.372.864,39	1.116,97	1.856,80
2011	268.886.466,83	447.336.766,83	1.107,71	1.842,86

2. Welche Zinslast hatte die Stadt Chemnitz in den Jahren 2000 - 2011 zu leisten?

3. Welche Tilgung konnte die Stadt Chemnitz in den Jahren 2000 - 2011 leisten?

Die Zinslast und die Tilgung der Stadt Chemnitz werden in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Telefon 0371 488-1910
Fax 0371 488-1991
E-Mail d1@stadt-chemnitz.de
Internet www.chemnitz.de

Erreichbarkeit Bus
und Straßenbahn
Haltestelle:
Zentralhaltestelle

kein Zugang für
elektronisch signierte
sowie für verschlüsselte
elektronische Dokumente

in €

Jahr	Zinslast gesamt	Zinslast pro Kopf	Höhe der Tilgung
2000	20.665.717,76	77,68	10.022.257,34
2001	19.906.086,06	76,13	10.437.129,45
2002	18.806.933,66	72,96	12.998.098,02
2003	15.737.523,83	61,87	12.310.293,85
2004	15.983.525,04	63,47	15.568.519,17
2005	15.562.390,88	62,43	17.610.301,12
2006	14.625.128,66	59,08	17.464.717,26
2007	13.614.953,51	55,31	16.331.140,27
2008	13.730.527,09	55,99	17.711.381,61
2009	13.209.974,80	54,07	17.567.468,89
2010	11.928.356,36	49,07	17.484.133,29
2011	11.116.460,46	45,80	18.939.397,56

4. Wie bewertet die Stadt Chemnitz die Verschuldung in den jeweiligen Kategorien?

4.1 Verschuldung der Stadt ohne Eigenbetriebe

Mit der Haushaltsplanung des Jahres 2008 wurde ein Schuldenabbaukonzept für die Stadt Chemnitz erarbeitet, welches das Ziel einer Reduzierung des Schuldenstandes auf eine Pro-Kopf-Verschuldung von 1.000 €/EW im Jahr 2020 beinhaltet.

Ausgehend vom Schuldenstand des Jahres 2004 wurden rechnerisch bis zum Jahresende 2011 insgesamt 71.108.759 € Verbindlichkeiten an den Kreditmarkt reduziert. Die Kreditaufnahme im Jahr 2011 enthält Mittel in Höhe von 6.300.000 € aus dem Jahr 2010, welche mittels Haushaltseinnahmerest in das Jahr 2011 übertragen wurden. Aus diesem Grund ist die Entschuldung vom Jahr 2010 zum Jahr 2011 geringer als in den Vorjahren.

Für das Haushaltsjahr 2011 wurde von der Landesdirektion Sachsen ein Kreditrahmen von 28.439.125 € genehmigt, wovon 10.000.000 € zur Finanzierung von Investitionen in Anspruch genommen wurden. Über die noch zur Verfügung stehende Kreditermächtigung wird im Rahmen des Jahresabschlusses 2011 in Abhängigkeit der zu bildenden Höhe der Haushaltsreste für Auszahlungen von Investitionen, deren Zahlungen im Jahr 2012 wirksam werden, entschieden.

Ein weiterer Effekt der stetigen Entschuldung ist die Entlastung des Ergebnishaushaltes, in welchem die Zinsaufwendungen enthalten sind.

4.2 Verschuldung der Eigenbetriebe

Der Schuldenstand der Eigenbetriebe der Stadt stieg vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2011 um 35,8 Mio. €. Er setzt sich zusammen aus einer Verschuldung des Friedhofs- und Bestattungsbetriebes der Stadt Chemnitz (FBB) i. H. v. 6,8 Mio. € und des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz (ESC) i. H. v. 171,6 Mio. € zum 31.12.2011, wobei die Verschuldung des FBB seit Gründung um 3,4 Mio. € gesunken ist, die Verschuldung des ESC seit 2000 um 28,8 Mio. € gestiegen ist. Ursächlich für diese Steigerung sind die im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Chemnitz (ABK) gesetzlich gebotenen abwassertechnischen Maßnahmen, die mit den erforderlichen Behörden abgestimmt und durch den Stadtrat der Stadt Chemnitz beschlossen wurden. Im ABK sind die wachsenden Anforderungen, Auflagen und Rahmenbedingungen zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Für die Finanzierung der investiven Maßnahmen sowie Ausrüstungen sind Kreditaufnahmen unabdingbar, da für die Umsetzung des

Investitionsplanes nicht ausreichend Mittel aus der Innenfinanzierung des Eigenbetriebes zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Feststellung der Gesetzmäßigkeit des Wirtschaftsplanes des ESC für das entsprechende Wirtschaftsjahr prüft die Kommunalaufsicht die geplanten Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen. Hierfür wurden für die vergangenen Wirtschaftspläne bis einschließlich dem Wirtschaftsplan 2012 die rechtsaufsichtlichen Genehmigungen erteilt.

5. Welche Planungen bestehen derzeit für den Zeitraum der kommenden fünf Jahre in Hinblick auf Schuldenstand, Zinslast und Tilgung?

Für den städtischen Haushalt sind zur weiteren Umsetzung der Zielstellung des Schuldenabbaukonzeptes sowohl für das Jahr 2012 als auch im Finanzplanungszeitraum die Kreditaufnahmen geringer veranschlagt als die Auszahlungen für die ordentliche Kredittilgung.

Die Planung des Schuldendienstes erfolgt unter Beachtung der Entwicklung der Zinssätze am Kapitalmarkt mit angemessenen Zins- und Tilgungsleistungen.

Im Interesse der Sicherung der zukünftigen finanziellen Handlungsfähigkeit der Stadt Chemnitz soll die konsequente Umsetzung des Schuldenabbaukonzeptes auch im Hinblick auf die Erhaltung der dauernden Leistungsfähigkeit sowie der intergenerativen Gerechtigkeit weiter verfolgt werden. Dies wurde von der Landesdirektion Sachsen als eine verantwortungsbewusste, disziplinierte und vor allem zukunftsorientierte städtische Haushaltspolitik bei der Beurteilung der Haushaltslage der Stadt Chemnitz gewürdigt.

Für den ESC ist perspektivisch eine Kreditfinanzierung der erforderlichen investiven Maßnahmen der Abwasserbeseitigung notwendig und führt zu einer weiteren Erhöhung des Schuldenstandes.

Die Beantwortung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Berthold Brehm
Stadtkämmerer

Anlagen, Teil 6

Modernisierungskosten Gewerberäume für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 3.2 und 4.2 .

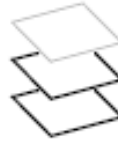
Modernisierungen

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)

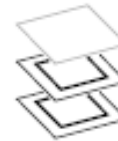
Produktion, Gewerbe
und Handel, Lager,
Garagen, Bereit-
schaftsdienste



425 €/m³ BRI
von 350 bis 595



1.520 €/m² BGF
von 1.270 bis 2.150



2.210 €/m² NF
von 1.840 bis 2.720

Objektbeispiele



7200-0053

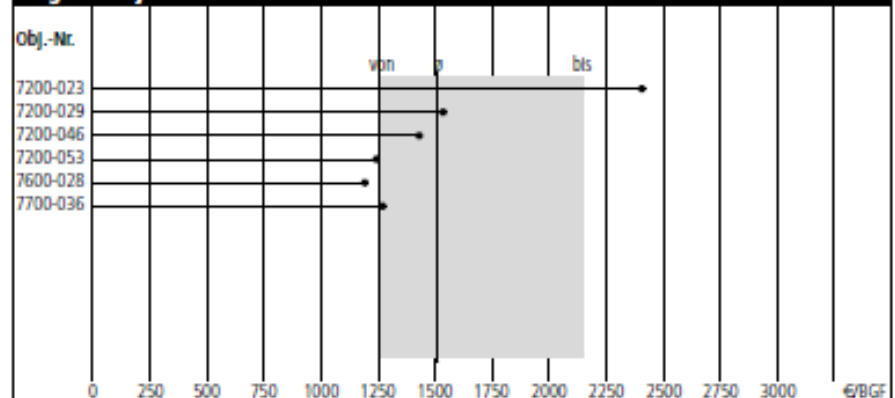


7200-0023



7600-0028

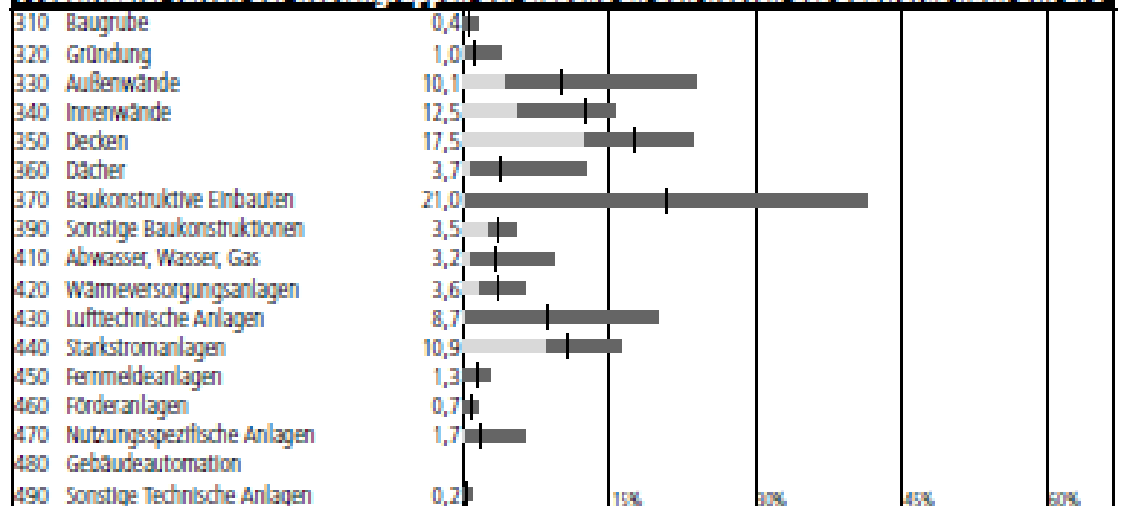
Vergleichsobjekte 6 von 6



Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	von	€/Einheit	bis	von	% an 300+400	bis
100	Grundstück	m² FBG						
200	Herrichten und Erschließen	m² FBG	14	71	128	1,4	5,3	9,1
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	m² BGF	809	1.153	1.800	41,0	74,3	82,0
400	Bauwerk - Technische Anlagen	m² BGF	270	365	752	18,0	25,7	59,0
	Bauwerk (300+400)	m² BGF	1.272	1.518	2.149		100,0	
500	Außenanlagen	m² AUF	31	79	127	0,9	3,9	9,8
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	39	109	185	2,6	6,4	9,8
700	Baunebenkosten	m² BGF	206	230	267	16,4	17,2	17,6

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	von	€/Einheit	bis	von	% an 300	bis
310	Baugrube	m³ BGI	29	39	49	0,1	0,5	1,8
320	Gründung	m² GRF	173	189	204	0,2	1,4	4,9
330	Außenwände	m² AWF	140	237	475	4,6	15,0	26,9
340	Innenwände	m² IWF	98	222	387	10,8	20,0	31,4
350	Decken	m² DEF	208	448	1.158	18,6	25,8	32,2
360	Dächer	m² DAF	151	221	259	1,1	5,1	16,5
370	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	3	408	878	0,5	26,1	51,8
390	Sonstige Baukonstruktionen	m² BGF	44	51	69	3,4	6,1	13,2
							% an 400	
410	Abwasser, Wasser, Gas	m² BGF	26	57	119	2,1	8,1	13,9
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	31	51	102	7,4	13,5	30,4
430	Lufttechnische Anlagen	m² BGF	49	149	318	1,5	21,4	41,2
440	Starkstromanlagen	m² BGF	111	171	228	23,6	45,4	66,2
450	Femmeldeanlagen	m² BGF	10	34	71	1,1	6,0	19,8
460	Förderanlagen	m² BGF	13	17	20	0,0	1,8	3,7
470	Nutzungsspezifische Anlagen	m² BGF	6	30	78	0,9	3,5	10,4
480	Gebäudeautomation	m² BGF	–	–	–	–	–	–
490	Sonstige Technische Anlagen	m² BGF	–	9	–	–	0,3	–

Prozentualer Anteil der Kostengruppen der 2. Ebene an den Kosten des Bauwerks nach DIN 276

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 3.Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 3. Ebene	Einheit	von	€/Einheit	bis	von	€/m² BGF	bis
372	Besondere Einbauten	m²	3,97	398,47	596,73	3,97	398,47	596,73
431	Lüftungsanlagen	m²	–	184,51	–	–	184,51	–
346	Elementierte Innenwände	m²	118,16	856,46	1.594,77	1,16	150,17	299,18
371	Allgemeine Einbauten	m²	0,79	145,58	435,15	0,79	145,58	435,15
352	Deckenbeläge	m²	98,19	263,94	449,52	61,80	133,86	210,43
434	Kälteanlagen	m²	–	133,60	–	–	133,60	–
351	Deckenkonstruktionen	m²	248,67	369,15	610,05	32,12	109,24	162,46
445	Beleuchtungsanlagen	m²	15,96	102,96	154,80	15,96	102,96	154,80
444	Niederspannungsinstallationsanl.	m²	57,97	84,98	101,09	57,97	84,98	101,09
335	Außenwandbekleidungen außen	m²	136,25	668,17	1.712,52	38,87	80,92	156,88
473	Medienversorgungsanlagen	m²	–	59,58	–	–	59,58	–
363	Dachbeläge	m²	175,10	198,37	221,65	11,73	56,57	101,41
345	Innenwandbekleidungen	m²	23,87	50,56	81,09	36,92	54,96	62,21
353	Deckenbekleidungen	m²	59,47	223,61	711,73	25,52	45,91	66,62
422	Wärmeverteilnetze	m²	17,39	42,48	84,34	17,39	42,48	84,34
412	Wasseranlagen	m²	18,59	42,44	66,29	18,59	42,44	66,29
334	Außentüren und -fenster	m²	122,38	232,34	354,92	23,47	38,66	75,98
336	Außenwandbekleidungen innen	m²	30,96	76,67	167,69	21,18	33,22	56,71
341	Tragende Innenwände	m²	53,55	93,51	133,47	5,01	30,40	55,79
342	Nichttragende Innenwände	m²	67,04	92,69	122,49	17,35	29,94	66,75
411	Abwasseranlagen	m²	2,16	27,28	52,39	2,16	27,28	52,39
344	Innentüren und -fenster	m²	128,15	350,11	920,75	5,19	26,49	51,04
343	Innenstützen	m	–	192,19	–	–	25,84	–
322	Flachgründungen	m²	–	109,24	–	–	24,77	–
331	Tragende Außenwände	m²	17,39	82,20	147,00	9,70	24,08	38,46
391	Baustelleneinrichtung	m²	9,29	21,43	48,85	9,29	21,43	48,85
339	Außenwände, sonstiges	m²	–	0,00	–	–	20,21	–
461	Aufzugsanlagen	m²	–	20,19	–	–	20,19	–
337	Elementierte Außenwände	m²	–	409,26	–	–	20,02	–
361	Dachkonstruktionen	m²	17,55	88,44	159,33	0,93	20,02	39,11
394	Abbruchmaßnahmen	m²	1,67	19,82	37,97	1,67	19,82	37,97
364	Dachbekleidungen	m²	38,35	69,79	101,23	6,23	17,45	28,66
423	Raumheizflächen	m²	12,90	14,51	17,69	12,90	14,51	17,69
478	Entsorgungsanlagen	m²	–	14,17	–	–	14,17	–
392	Gerüste	m²	7,70	13,39	16,47	7,70	13,39	16,47
451	Telekommunikationsanlagen	m²	3,47	12,57	28,32	3,47	12,57	28,32
359	Decken, sonstiges	m²	–	0,00	–	5,61	11,94	24,22
443	Niederspannungsschaltanlagen	m²	7,69	11,62	15,54	7,69	11,62	15,54
433	Klimaanlagen	m²	–	11,51	–	–	11,51	–
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	m²	0,52	11,36	22,20	0,52	11,36	22,20
452	Such- und Signalanlagen	m²	1,11	11,31	21,50	1,11	11,31	21,50
457	Übertragungsnetze	m²	–	10,54	–	–	10,54	–
474	Medizin- und labortechnische Anlagen	m²	–	10,24	–	–	10,24	–
395	Instandsetzungen	m²	–	10,02	–	–	10,02	–
369	Dächer, sonstiges	m²	–	0,00	–	–	9,67	–
396	Materialentsorgung	m²	1,07	9,10	17,13	1,07	9,10	17,13
494	Abbruchmaßnahmen	m²	–	8,80	–	–	8,80	–
324	Unterböden und Bodenplatten	m²	76,69	106,11	135,52	1,05	7,77	14,48
338	Sonnenschutz	m²	90,11	151,26	212,40	5,04	7,62	10,20

Kostenkennwerte für Leistungsbereiche nach StLB (Kosten des Bauwerks nach DIN 276)

LB	Leistungsbereiche	von	€/m² BGF	bis	von	% an 300+400	bis
000	Sicherheits-, Baustelleneinrichtungen inkl. 001	12	30	48	0,8	2,0	3,2
002	Erdarbeiten	1	6	6	0,1	0,4	0,4
006	Spezialtiefbauarbeiten inkl. 005	–	1	–	–	0,1	–
009	Entwässerungskanalarbeiten inkl. 011	0	1	1	0,0	0,1	0,1
010	Drän- und Versickerarbeiten	–	1	–	–	0,0	–
012	Mauerarbeiten	34	68	109	2,3	4,5	7,2
013	Betonarbeiten	26	78	78	1,7	5,1	5,1
014	Natur-, Betonwerksteinarbeiten	40	118	189	2,6	7,8	12,5
016	Zimmer- und Holzbauarbeiten	–	9	–	–	0,6	–
017	Stahlbauarbeiten	0	9	9	0,0	0,6	0,6
018	Abdichtungsarbeiten	–	1	–	–	0,1	–
020	Dachdeckungsarbeiten	–	4	–	–	0,3	–
021	Dachabdichtungsarbeiten	3	20	20	0,2	1,3	1,3
022	Klempnerarbeiten	1	11	11	0,1	0,8	0,8
	Rohbau	185	357	357	12,2	23,6	23,6
023	Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmsysteme	8	36	63	0,5	2,4	4,2
024	Fliesen- und Plattenarbeiten	4	15	23	0,3	1,0	1,5
025	Estricharbeiten	3	12	21	0,2	0,8	1,4
026	Fenster, Außentüren inkl. 029, 032	18	38	57	1,2	2,5	3,7
027	Tischlerarbeiten	31	376	738	2,0	24,7	48,6
028	Parkettarbeiten, Holzpflasterarbeiten	–	11	–	–	0,7	–
030	Rolladenarbeiten	0	5	11	0,0	0,3	0,7
031	Metallobarbeiten inkl. 035	11	30	30	0,7	2,0	2,0
034	Maler- und Lackiererarbeiten inkl. 037	30	40	51	1,9	2,6	3,4
036	Bodenbelagsarbeiten	3	10	18	0,2	0,7	1,2
038	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	–	–	–	–	–	–
039	Trockenbauarbeiten	11	45	83	0,7	3,0	5,4
	Ausbau	337	622	995	22,2	41,0	65,6
040	Wärmeversorgungsanlagen inkl. 041	22	57	94	1,4	3,7	6,2
042	Gas- und Wasseranlagen, Leitungen inkl. 043	5	29	29	0,3	1,9	1,9
044	Abwasseranlagen - Leitungen	2	14	14	0,1	0,9	0,9
045	GWE-Einrichtungsgegenstände inkl. 046	3	11	18	0,2	0,7	1,2
047	Dämm- und Brandschutzarb. an techn. Anlagen	0	14	14	0,0	0,9	0,9
049	Feuerlöschanlagen, Feuerlöschgeräte	–	1	–	–	0,0	–
050	Blitzschutz-/Erdungsanl., Überspannungsschutz	–	–	–	–	–	–
053	Niederspannungsanlagen inkl. 052, 054	114	114	133	7,5	7,5	8,8
055	Ersatzstromversorgungsanlagen	–	–	–	–	–	–
057	Gebäudesystemtechnik	–	–	–	–	–	–
058	Leuchten und Lampen, inkl. 059	5	48	48	0,4	3,2	3,2
060	Elektroakustische Anlagen, Sprechanlagen	0	4	4	0,0	0,3	0,3
061	Kommunikationsnetze, inkl. 062	2	10	10	0,1	0,7	0,7
063	Gefahrenmeldeanlagen	1	9	9	0,1	0,6	0,6
069	Aufzüge	–	6	–	–	0,4	–
070	Gebäudeautomation	–	–	–	–	–	–
075	Raumlufttechnische Anlagen	0	109	242	0,0	7,2	15,9
	Gebäudetechnik	290	425	425	19,1	28,0	28,0
084	Abbruch- und Rückbauarbeiten	11	93	180	0,7	6,1	11,9
	Sonstige Leistungsbereiche inkl. 008, 033, 051	7	23	23	0,4	1,5	1,5

7200-0023 Apotheke		BRI 389m³	BGF 106m²	NF 83m²
	Baujahr: 1955 Bauzustand: mittel Aufwand: hoch Nutzung w.d. Bauzeit: nein Nutzungsänderung: nein Grundrisskorrektur: wenige Tragwerksänderung: wenige	Land: Nordrhein-Westfalen Kreis: Aachen Standard: über Durchschnitt Bauzeit: 13 Wochen Kennwerte: bis 3.Ebene DIN276 veröffentlicht: BKI OBJEKTE A1 €/m² BGF: 2.411		
	<div>Architekt: Bert Haller, Dipl.-Ing. Innenarchitekt; Krefeld</div> <div>Modernisierung der Apothekenräume im Erdgeschoss Kosten Einfluss Grundstück: Erhebliche Zusatzkosten durch beengte Baustelle, Sondernutzung der Straße.</div>			
Bauwerk - Baukonstruktionen Besondere Einbauten 30%, Allgemeine Einbauten 21%, Elementierte Innenwände 15%, Deckenbeläge 11%, Sonstige 23%		Bauwerk - Technische Anlagen Beleuchtungsanlagen 33%, Niederspannungsinstallationsanlagen 25%, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen 6%, Such- und Signalanlagen 6%, Wasseranlagen 5%, Niederspannungsschaltanlagen 4%, Sonstige 20%		



7200-0046 Apotheke		BRI 429m³	BGF 97m²	NF 76m²
		<p>Baujahr: 1898 Bauzustand: mittel Aufwand: hoch Nutzung w.d. Bauzeit: ja Nutzungsänderung: nein Grundrisskorrektur: wenige Tragwerksänderung: wenige</p>	<p>Land: Niedersachsen Kreis: Harburg, Winsen/Luhe Standard: über Durchschnitt Bauzeit: 8 Wochen Kennwerte: bis 3.Ebene DIN276 veröffentlicht: BKI OBJEKTDATEN A3 €/m² BGF: 1.436</p>	
<p>Architekt: Holst Becker, Architekten; Hamburg</p> <p>Apotheke mit Büros, Labor und Nebenräume, Musikschule, 2 Wohnungen. Kosten einfluss Grundstück: Innenstadtlage, Fußgängerzone, Nutzung der Fußgängerzone für Baustelleneinrichtung, Zuwegung über Fußgängerzone mit Sondererlaubnis.</p>				
<p>Bauwerk - Baukonstruktionen Abbrechen: Deckenkonstruktionen 8% Herstellen: Deckenbeläge 12% Wiederherstellen: Besondere Einbauten 52%, Sonstige 27%</p>		<p>Bauwerk - Technische Anlagen Herstellen: Beleuchtungsanlagen 52%, Wärmeverteilnetze 25%, Niederspannungsinstallationsanlagen 17%, Sonstige 6%</p>		



7200-0053 Wohn- und Geschäftshaus**BRI** 9.997m³ **BGF** 2.817m² **NF** 1.984m²

Land: Sachsen
 Kreis: Plauen
 Standard: über Durchschnitt
 Bauzeit: 65 Wochen
 Kennwerte: bis 4.Ebene DIN276
 veröffentlicht: BKI OBJEKTDATEN A3
 €/m² BGF: 1.247

**Architekt:** Architekturbüro Seiss; Plauen

Wohn- und Geschäftshaus, Sparkassen-Geschäftsstelle, 8 Wohnungen, Tiefgarage.

Bauwerk - Baukonstruktionen

Herstellen: Außenwandbekleidungen außen 14%, Deckenkonstruktionen 12%, Dachbeläge 10%, Deckenbeläge 9%, Tragende Innenwände 5%, Dachkonstruktionen 4%, Außentüren und -fenster 4%, Tragende Außenwände 3%, Innenwandbekleidungen 3%, Innenstützen 3%, Flachgründungen 3%, Außenwandbekleidungen innen 3%, Deckenbekleidungen 2%, Außenwände, sonstiges 2%

Wiederherstellen: Außenwandbekleidungen außen 2%, Sonstige 22%

7700-0036 Laborgebäude**BRI** 9.773m³ **BGF** 2.739m² **NF** 1.555m²

Baujahr: 1957
 Bauzustand: mittel
 Aufwand: hoch
 Nutzung w.d. Bauzeit: ja
 Nutzungsänderung: nein
 Grundrisskorrektur: wenige
 Tragwerksänderung: keine

Land: Bayern
 Kreis: Würzburg
 Standard: über Durchschnitt
 Bauzeit: 173 Wochen
 Kennwerte: bis 4.Ebene DIN276
 veröffentlicht: BKI OBJEKTDATEN A3
 €/m² BGF: 1.275

**Architekt:** Scholz & Völker, Architektengemeinschaft; Würzburg

Institutsgebäude für die Universität, Labor-, Büro- und Sozialräume.

Bauwerk - Baukonstruktionen**Abbrechen:** Abbruchmaßnahmen 7%

Herstellen: Deckenbekleidungen 13%, Innentüren und -fenster 9%, Nichttragende Innenwände 9%, Deckenbeläge 6%, Innenwandbekleidungen 6%, Außentüren und -fenster 5%

Wiederherstellen: Deckenkonstruktionen 5%, Außenwandbekleidungen außen 5%, Innenwandbekleidungen 4%, Sonstige 30%

Bauwerk - Technische Anlagen**Abbrechen:** Lüftungsanlagen 2%

Herstellen: Lüftungsanlagen 22%, Kälteanlagen 18%, Niederspannungsinstallationsanlagen 13%, Wasseranlagen 9%, Medienversorgungsanlagen 8%, Abwasseranlagen 7%, Wärmeverteilnetze 4%, Telekommunikationsanlagen 4%, Sonstige 13%

7200-0029 Büro- und Geschäftshaus**BRI** 3.275m³ **BGF** 1.013m² **NF** 635m²

Land: Baden-Württemberg
 Kreis: Freiburg im Breisgau
 Standard: Durchschnitt
 Bauzeit: 65 Wochen
 Kennwerte: bis 1.Ebene DIN276
 veröffentlicht: BKI OBJEKTE N2
 €/m² BGF: 1.539

**Architekt:** Erzbischöfliches Bauamt, Baudirektor Bauhofer; Freiburg

Büro- und Geschäftshaus, Kinderspielzeuggeschäft, Käse-Delikatessengeschäft, Lager- und Kühlräume, Büros, Besprechungsraum, Aktenräume. **Kosten Einfluss Grundstück:** Grundstück in der Altstadt, beschränkter Platz für Baustelleneinrichtung.

7600-0028 Feuerwehrgerätehaus**BRI** 1.830m³ **BGF** 580m² **NF** 362m²

Baujahr: —
 Bauzustand: schlecht
 Aufwand: hoch
 Nutzung w.d. Bauzeit: nein
 Nutzungsänderung: nein
 Grundrisskorrektur: einige
 Tragwerksänderung: einige

Land: Sachsen
 Kreis: Auerbach
 Standard: Durchschnitt
 Bauzeit: 26 Wochen
 Kennwerte: bis 1.Ebene DIN276
 veröffentlicht: BKI OBJEKTE A1
 €/m² BGF: 1.197

**Architekt:** Bernd Riedl, Dipl.-Ing.; Rodewisch

Modernisierung und Umbau eines Feuerwehrrhauses mit Übergang zum Erweiterungsbau (Objekt 7600-0027); 2 Stellplätze, Wasch- und Pflegehalle, Batterieladerraum, Werkstatt, Fahrzeughalle für nachgeordnete Technik, Schlauchtrocknung, Raum für Feuerwehrjugend, Funkwerkstatt, Waschraum für Einsatzbekleidung, 4-Zimmerwohnung.

Anlagen, Teil 7

Entwurf Briefkopf, Rechnung und Lizenzvertrag für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 3.3.3 .



LuftTauscher GbR. | Steinwiese 68 | D-09116 Chemnitz

Mustermann GmbH
Herrn Max Mustermann
D-12345 Musterstadt

Betreff

Montag, der 14.01.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

ped enditasti eturep epudian derchit moditio blam fuga. Pe sition nihicti unt rem. incid eum eturit quaspel landictorro. ma. sapid moluptibus. doluptium quatus. etur maiorum cum vent.

Ture volorem odigenitis culligenda venis untur ari receati busanti busandae resematibus dest unt experat doluptis nem ea-quaeriam
est vollandia doluptibus etum nestiunte nonectibus nemquam, tem dios dolore reicil iumqui sum volo volum re pratiunt quos
iliciuriassi beris sollicitur as desciant fugit, te molore, conemos simolecatur rem Ture volorem odigenitis culligenda venis untur
ari
receati busanti busandae resematibus dest unt experat doluptis nem eaquaeriam est vollandia doluptibus etum nestiunte
nonectibus nemquam, tem dios dolore reicil iumqui sum volo volum re pratiunt quos iliciuriassi beris sollicitur as desciant fugit,
te molore, conemos simolecatur rem.

Mit freundlichen Grüßen

LuftTauscher GbR.

Steinwiese 68 | D-09116 Chemnitz
Tel./Fax | 0371 4029130/1
Mail | info@dasdesigns.de
Web | www.dasdesigns.de

Kontodaten

Musterbank Chemnitz
IBAN | DE21 12345678 12345
BIC | 10070024

Geschäftsführer

Daniel Tauscher
HRB | 1234 Chemnitz
Ust-IDNr. | DE123456789
St-Nr. | 123/123/12345





LuftTauscher GbR.
Steinwiese 68
D-09116 Chemnitz

LuftTauscher GbR. . Steinwiese 68 . D-09116 Chemnitz

Mustermann GmbH
z. Hd. Herrn Mustermann
Musterstr. 12
D-12345 Musterstadt

Ansprechpartner: Herr Tauscher

Tel. +49 (0) 172 16 91 666

Fax +49 (0) 371 27 30 762

info@dasdesigns.de

www.dasdesigns.de

Rechnung

Bei Zahlung und Schriftverkehr immer angeben.

Rechnungs-Nummer:	999999-130001
Rechnungs-Datum:	16.01.2013
Angebots-Nummer:	
Auftrags-Nummer:	
Titel/Buchungsabschnitt:	28292/999999

Leistung XYZ in der Zeit vom 01.01.2013 - 15.01.2013/

Lieferung XYZ am 11.01.2013

[illegible]

Zahlungskonditionen:

Der Gesamtbetrag ist ab Erhalt dieser Rechnung zahlbar innerhalb von 7 Tagen ohne Abzug.

Bitte geben Sie als Verwendungszweck unbedingt die Re-Nr. an.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Tauscher

Bankverbindung:

Konto-Nr.: 074 5729 05

BLZ: 870 700 24

Bank: Deutsche Bank

Steuerliche Angaben:

Steuer-Nr.: 06471/40282

USt-IdNr.: DE 142116817

IBAN-Nr.: DE77 8707 0024 0074 5729 05

SWIFT / BIC: DEUTDEDB910



LIZENZVERTRAG

LIZENZVERTRAG

Zwischen

Max Muster, Musterstraße 1, D-XXXXX Musterstadt

– im Folgenden *Lizenzgeber* genannt – und

LuftTauscher GbR., Steinweise 68, D-09116 Chemnitz

Vertreten durch

Daniel Tauscher, Kochstraße 27, D-09116 Chemnitz

– im Folgenden *Lizenznehmer* genannt – wird nachstehender Vertrag geschlossen:

§1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Vertragsgegenstand ist die Einräumung einer Lizenz für das Produktdesign „**Muster - Produkt**“. Der Lizenzgeber ist alleiniger Urheber bzw. Formgeber des Produktdesigns. Der Lizenzgeber versichert, verfügungsberechtigter Inhaber des Produktdesigns zu sein. Weiterhin versichert er, noch keine Lizenz für das genannte Produktdesign erteilt zu haben.
- 1.2 Vertragsgegenstand ist dem Vertrag unter Anlagen als Abbildungen beigelegtes Produktdesign.
- 1.3 Das folgende Know-how und folgende Betriebsgeheimnisse sind ebenfalls Gegenstand des Lizenzvertrages.
- 1.4 Produktdesign, Know-how und Betriebsgeheimnisse sollen für die Herstellung, den Gebrauch sowie den Vertrieb des „**Muster - Produkt**“ eingesetzt werden.

§ 2 Art der Lizenz

Es handelt sich um eine ausschließliche Lizenz. Folgende Vereinbarungen werden getroffen:

- 2.1 Der Lizenzgeber verpflichtet sich, im Lizenzgebiet keine weiteren Lizenzen zu erteilen (Alleinlizenzklausel).
- 2.2 Der Lizenzgeber verpflichtet sich, die Lizenz in keiner Weise im Vertragsgebiet zu benutzen (Alleinbenutzungsklausel).
- 2.3 Die Lizenzerteilung erstreckt sich auf die Weiterentwicklung, Herstellung, den Gebrauch und den Vertrieb des Vertragsgegenstandes. Die Vergabe einer ausschließlichen Lizenz an Dritte ist für die Laufzeit dieses Vertrages ausgeschlossen.

§ 3 Vertragsgebiet

- 3.1 Die Lizenz wird für folgendes Gebiet erteilt: Weltweit.
- 3.2 Dem Lizenznehmer ist ein Vertrieb in jeglicher Art und Weise gestattet.

§4 Unterlizenzen und Übertragung der Lizenz

- 4.1 Der Lizenznehmer ist berechtigt, Unterlizenzen zu vergeben. Diese sind vom Bestand der Hauptlizenz abhängig. Für diesen Fall haftet der Lizenznehmer auch für die Lizenzgebühren der Unterlizenznehmer.
- 4.2. Die Übertragung der Lizenz ist ohne schriftliche Zustimmung des Lizenzgebers gestattet.

§ 5 Übermittlung des Know-hows

- 5.1 Der Lizenzgeber stellt dem Lizenznehmer sämtliche erforderlichen Unterlagen zur Verfügung, die zur Erlangung des Know-hows und der technischen Kenntnisse benötigt werden.

Dazu gehören insbesondere:

- ☒ Technische Datenträger
- ☒ Konstruktionszeichnungen
- ☒ jedwede Zeichnungen oder Fotos bezüglich des Produktdesigns

Die bezeichneten Unterlagen werden ohne Aufforderung nach Zahlung der in § 13 vereinbarten Beträge innerhalb einer Frist von einem Monat übermittelt. Die Übermittlung erfolgt:

- ☒ per Post oder
- ☒ persönlich

Die Gebote der Geheimhaltung sind zu beachten, solange das Know-how nicht offenkundig ist. Die Beweislast hierfür trägt der Lizenzgeber. Eine Weitergabe ohne Zustimmung ist dem Lizenznehmer untersagt.

5.2 Nach Beendigung des Lizenzvertrages dürfen sämtliche Unterlagen und alle existierenden Reproduktionen beim Lizenznehmer dauerhaft verweilen.

5.3 Stellt der Lizenzgeber dem Lizenznehmer die unter (5.1) aufgeführten Unterlagen nicht innerhalb der gesetzten Frist zur Verfügung, so ist er dem Lizenznehmer eine Gebühr von 5.000€ schuldig. Etwaige Kontoverbindungen sind hierbei vom Lizenznehmer frei zu bestimmen.

§ 6 Technische Hilfe

6.1 Der Lizenzgeber verpflichtet sich, dem Lizenznehmer folgende Hilfestellungen zur Erlangung des Know-hows zu erbringen:

☒ Einarbeitung von mindestens einem Arbeitnehmer des Lizenzgebers in seinem Betrieb.

Lizenznehmer und Lizenzgeber verpflichten sich, die gegenseitig mitgeteilten Informationen nicht außerhalb des vorliegenden Vertrages selbst zu verwerten und die Einhaltung des Geheimhaltungsgebotes auch bei den Mitarbeitern und Zulieferern nach bestem Vermögen zu gewährleisten. Die Geheimhaltungspflicht endet 5 Jahre nach Vertragsende.

6.2 Der Lizenzgeber ist bei der Weiterentwicklung und Planung des Vertragsgegenstandes, nach Möglichkeit, beratend mit einzubeziehen.

§7 Kennzeichnungspflicht

Der Lizenznehmer ist berechtigt, die Vertragsgegenstände in eigenem Namen zu kennzeichnen, ohne sichtbare Hinweise auf den Lizenzgeber ausführen zu müssen.

§8 Garantieklausel

8.1 Der Lizenzgeber versichert, dass ihm keine Rechtsmängel am Vertragsschutzrecht, oder Umstände, die zur Beeinträchtigung der Lizenz führen könnten, insbesondere Vorbenutzungsrechte, Schutzrechte Dritter oder ein neuheitsschädlicher Stand der Technik bekannt sind.

8.2 Der Lizenzgeber haftet für die Sorgfältigkeit und Sachkunde bei der Erstellung der entwickelten Unterlagen sowie deren praktische Erprobung. Er haftet zusätzlich für die Patentfähigkeit und Rechtsgültigkeit der lizenzierten Schutzrechte oder ihre Verwertbarkeit.

§9 Steuern und Abgaben

9.1 Sämtliche direkte Steuern gehen zu Lasten des Lizenznehmers.

9.2 Umsatzsteuern und indirekte Steuern gehen zu Lasten des Lizenznehmers.

9.3 Die Mehrwertsteuer übernimmt der Lizenznehmer.

§10 Lizenzgebühr

10.1 Der Lizenznehmer zahlt dem Lizenzgeber eine Gebühr in Höhe von € je verkauftem Produkt, anhand der in §14 vereinbarten Buchführung ersichtlichen Verkäufe.

10.2. Zahlungsausfälle mindern die Zahlungspflicht und die Höhe der Lizenzgebühr um den ausgefallenen Betrag an den Lizenzgeber.

10.3 Sollte der Lizenznehmer zwischenzeitlich einen Posten innerhalb der Gesellschaft des Lizenznehmers innehaben, erlischt jeglicher Anspruch auf Zahlung einer Lizenzgebühr und die Vergütung erfolgt anhand des jeweiligen Gesellschaftervertrages.

§ 11 Meistbegünstigungsklausel

Falls der Lizenzgeber nach Abschluss dieses Vertrages einem anderen Lizenznehmer, für andere Produktdesigns, günstigere Bedingungen einräumt, so ist er verpflichtet, diese in gleicher Weise auch dem Lizenznehmer zu gewähren.

§ 12 Zahlung für Überlassung von Unterlagen und Know-how

Der Lizenznehmer ist nicht verpflichtet, an den Lizenzgeber nach Überlassung der Unterlagen gemäß §5 eine Zahlung zu leisten.

§13 Abrechnung und Zahlung

13.1 Die Abrechnung über die Lizenzgebühr erfolgt vierteljährlich.

13.2 Nach Ablauf des vereinbarten Abrechnungszeitraums hat der Lizenznehmer die fällige Gebühr innerhalb von 5 Werktagen nach Rechnungsstellung auf das Konto folgende zu zahlen.

Inhaber:	Max Muster
Kontonummer:	XXXXXXXXXX
Bankleitzahl:	870 500 00
Institut:	Sparkasse Chemnitz

Bzw.:

Inhaber:	Max Muster
IBAN:	XXX
BIC:	XXX

13.3 Der Lizenznehmer darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

§14 Buchführung und Buchprüfung

- 14.1 Der Lizenznehmer ist verpflichtet, über die Herstellung von Lizenzgegenständen gesondert Buch zu führen. Dies hat in sorgfältiger und übersichtlicher Weise zu erfolgen.
- 14.2 Der Lizenzgeber kann die Buchführung des Lizenznehmers nach Absatz 1 durch einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Buchprüfer auf seine Kosten prüfen lassen. Bei der Aufdeckung von nicht unbedeutenden Unrichtigkeiten trägt der Lizenznehmer die Kosten.

§15 Qualität des Lizenzgegenstandes

- 15.1 Der Lizenznehmer ist verpflichtet, den Lizenzgegenstand in der gleichen Qualität wie der Lizenzgeber herzustellen.
- 15.2 Der Lizenzgeber ist berechtigt, die Einhaltung dieser Verpflichtung persönlich oder durch Fachkräfte zu überwachen. Der Lizenznehmer ist nach vorheriger terminlicher Vereinbarung verpflichtet, dem Lizenzgeber und seinem Fachpersonal während der üblichen Betriebsstunden ungehindert Zugang zu seinen Fertigungsstätten zu gewähren.
- 15.3 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich unverzüglich über alle Verbesserungen, Veränderungen oder Erfindungen auf dem Vertragsgebiet unterrichten.

§16 Wettbewerbsverbot

- 16.1 Der Lizenznehmer ist nicht befugt, das ihm im Zusammenhang mit den lizenzierten Vertragsgegenstand und dem lizenzierten Know-how bekannt gewordene Wissen für Herstellung, Gebrauch und Vertrieb von Konkurrenzprodukten zu verwenden. Jeder Nachbau, Gebrauch oder Vertrieb stellt eine Ausübung der Lizenzrechte dar, sofern nicht der Lizenznehmer den Nachweis erbringt, dass er die Lizenzschutzrechte nicht benutzt hat. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch des Lizenzgebers wird dadurch ausgeschlossen.
- 16.2 Verstößt der Lizenzgeber der Abreden gemäß §2, so ist er dem Lizenznehmer eine Gebühr in Höhe von 300.000 €. Ein weitergehender Schadensersatzanspruch des Lizenznehmers wird dadurch nicht ausgeschlossen.

§17 Verteidigung

- 17.1 Die Vertragsparteien werden einander von allen in Erfahrung gebrachten Verletzungen der Vertragsschutzrechte im Vertragsgebiet unterrichten und bei deren Bekämpfung in jeder erforderlichen Weise unterstützen.
- 17.2 Der Lizenzgeber ist verpflichtet, auf eigene Kosten alle erforderlichen Maßnahmen im Vertragsgebiet zu ergreifen, um Verletzungen der Vertragsschutzrechte durch Dritte zu unterbinden und dagegen vorzugehen.

§18 Aufrechterhaltung des Patents, Geschmacks- & Gebrauchsmusters

- 18.1 Der Lizenzgeber ist verpflichtet, das Patent aufrechtzuerhalten. Die Kosten der Aufrechterhaltung trägt der Lizenzgeber.

18.2 Will der Lizenzgeber das Patent aufgeben, muss er das dem Lizenznehmer mindestens drei Monate, bevor die zur Aufrechterhaltung des Patents erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen sind, mitteilen. Der Lizenznehmer ist dann berechtigt, das Patent kostenlos zu übernehmen.

§19 Pflichten bei Ansprüchen Dritter

Wird der Lizenznehmer infolge der Benutzung der Vertragsschutzrechte wegen Patentverletzung angegriffen, hat er den Lizenzgeber hiervon unverzüglich zu unterrichten. Er ist dazu verpflichtet, dem Rechtsstreit beizutreten. Alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten sowie Schadensersatzleistungen trägt der Lizenzgeber.

§20 Vertragsdauer

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung und Erteilung aller für seine Durchführung erforderlichen Genehmigungen in Kraft und gilt unbegrenzt.

§21 Kündigung

Eine außerordentliche Kündigung steht beiden Vertragsparteien bei erheblichen Vertragsverletzungen zu. In diesem Fall muss die Kündigung innerhalb eines Monats ausgeübt werden. Als erhebliche Vertragsverletzungen als Kündigungsgrund werden insbesondere festgelegt:

- ☒ Verstoß gegen vereinbarte Vertragsgebietsregelung
- ☒ Einreichung einer Nichtigkeitsklage des Lizenznehmers gegen das Patent
- ☒ Geheimhaltungs- und Wettbewerbsverstöße
- ☒ Nichtbefolgung der Rechnungslegungs- und Zahlungsvereinbarungen
- ☒ Nichtigklärung des Patentschutzes

§22 Allgemeine Bestimmungen

- ☒ Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden.
- ☒ Änderungen oder Ergänzungen aus diesem Vertrag bedürfen der Schriftform.
- ☒ Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist deutsches Recht anzuwenden.
- ☒ Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschließlich deutsches Recht anwendbar.
- ☒ Sofern der Lizenznehmer Vollkaufmann ist oder keinen allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland hat, ist für alle Streitigkeiten, die sich aus oder im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag ergeben, die Zuständigkeit des für den Wohnort des Lizenzgebers zuständigen Gerichts in Chemnitz vereinbart.

- ☒ Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder die Wirksamkeit durch einen später eintretenden Umstand verlieren, bleibt die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen unberührt. Anstelle der unwirksamen Vertragsbestimmungen tritt eine Regelung, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt hätten, sofern sie den betreffenden Punkt bedacht hätten. Entsprechendes gilt für Lücken dieses Vertrages.

Anlagen, Teil 8

Entwurf Briefkopf und Rechnung für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 3.4.3 .



LuftTauscher GbR | Musterstr. 1 | 09130 Chemnitz

Betreff

Montag, der 01. Mai 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

ped editatiist eturepr epudian derchit moditio blam fuga. Pe sition nihicti unt rem incid eum eturit quaspel landictorro ma sapid moluptibus doluptium quatus etur maiorum cum vent.

Ture volorem odigenitis culligenda venis untur ari receati busanti busandae resernatibus dest unt experat doluptis nem eaquaeriam
est vollandae doluptibus etum nestiunte nonectibus nemquam, tem dios dolore reicil iumqui sum volo volum re pratiunt quos iliciuriassi beris sollicitur as desciant fugit, te molore, conemos simolecatur rem Ture volorem odigenitis culligenda venis untur ari
receati busanti busandae resernatibus dest unt experat doluptis nem eaquaeriam est vollandae doluptibus etum nestiunte nonectibus nemquam, tem dios dolore reicil iumqui sum volo volum re pratiunt quos iliciuriassi beris sollicitur as desciant fugit, te molore, conemos simolecatur rem.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Tauscher
Geschäftsführer

puukx GbR
Musterstr. 1 | 09130 Chemnitz
Tel./Fax | 0371 4029130/1
Mail | info@puukx.de
Web | www.puukx.de

Kontodaten
Musterbank Chemnitz
IBAN | DE21 12345678 12345
BIC | 10070024

Geschäftsführer
Daniel Tauscher
HRB | 1234 Chemnitz
Ust.-IDNr. | DE123456789
St-Nr. | 123/123/12345





LuftTauscher GbR.
Steinwiese 68
D-09116 Chemnitz

LuftTauscher GbR. . Steinwiese 68 . D-09116 Chemnitz

Mustermann GmbH
z. Hd. Herrn Mustermann
Musterstr. 12
D-12345 Musterstadt

Ansprechpartner: Herr Tauscher
Tel. +49 (0) 172 16 91 666
Fax +49 (0) 371 27 30 762
info@puukx.com
www.puukx.com

Rechnung

Bei Zahlung und Schriftverkehr immer angeben.	
Rechnungs-Nummer:	999999-130001
Rechnungs-Datum:	16.01.2013
Angebots-Nummer:	
Auftrags-Nummer:	
Titel/Buchungsabschnitt:	28292/999999

Leistung XYZ in der Zeit vom 01.01.2013 - 15.01.2013/
Lieferung XYZ am 11.01.2013

[illegible]

Zahlungskonditionen:

Der Gesamtbetrag ist ab Erhalt dieser Rechnung zahlbar innerhalb von 7 Tagen ohne Abzug.
Bitte geben Sie als Verwendungszweck unbedingt die Re-Nr. an.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Tauscher

Steuerliche Angaben:
Steuer-Nr.: 06471/40282
USt-IdNr.: DE 142116817

Bankverbindung:
Konto-Nr.: 074 5729 05
BLZ: 870 700 24
Bank: Deutsche Bank

IBAN-Nr.: DE77 8707 0024 0074 5729 05
SWIFT / BIC: DEUTDEDB910

Anlagen, Teil 9

Entwurf Briefkopf für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 4.3.3.3 .



HOLZHANDEL

an der Reinhardtstraße

Holzhandel
an der Reinhardtstraße GmbH
Reinhardtstr. 4 | 09130 Chemnitz
Tel./Fax | 0371 4029130/1
Mail | holzhandel@holzhandel.de
Web | www.holzhandel-reinhardtstr.de

Kontodaten
Musterbank Chemnitz
BLZ | 100 200 33
Kto-Nr. | 123 456 789

Geschäftsführer
Max Mustermann
HRB | 1234 Chemnitz
Ust.-IDNr. | DE123456789
St-Nr. | 123/123/12345

Sehr geehrte Damen und Herren,

ped enditasti eturepr epudian derchit moditio blam fuga. Pa.sition nibicti unt rem.
incid eum eturit quaspel landictorro ma.sapid moluptibus doluptium quatus etur.
maiorum cum vent.

	Artikelnr.	Artikelbezeichnung	Menge	Stückpreis	Gesamt
01	289262	Holz lang	3	3,00	9,00
02	847363	Holz kurz	5	5,00	25,00
03	348023	Brett lang	2	2,00	4,00
04	737328	Brett kurz	1	6,00	6,00
Gesamt					44,00

Ture volorem odigenitis culligenda venis untur ari receati busanti busandae
resematibus dest unt experat doluptis nem saquaeriam est vollanda doluptibus etum
nestiunte nonectibus nemquam tem dios dolore reicil iumqui sum volo volum re
pratiunt quos iliciriassi beda sollicitur as desciant fugit te dolore conemos
simolecatur rem

Mit freundlichen Grüßen

Max Mustermann
Geschäftsführer

Anlagen, Teil 10

Erstbestückung Holzhandel für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 4.3.4 .

Kantholz imprägniert

Kantholz imprägniert

Querschnitt	Länge	Menge/Stk	m³-Preis	Gesamt m³	Gesamtpreis
6x8	5,00m	105	208,00 €	2,52	524,16 €
8x8	4,00m	77	208,00 €	1,97	409,76 €
8x8	5,00m	77	208,00 €	2,464	512,51 €
8x10	4,00m	60	208,00 €	1,92	399,36 €
8x10	5,00m	60	208,00 €	2,4	499,20 €
8x12	5,00m	45	208,00 €	2,16	449,28 €
8x14	5,00m	44	208,00 €	2,464	512,51 €
8x16	4,00m	39	208,00 €	1,997	415,38 €
8x16	5,00m	39	208,00 €	2,496	519,17 €
8x16	6,00m	39	208,00 €	2,995	622,96 €
8x18	4,00m	33	208,00 €	1,901	395,41 €
8x18	5,00m	33	208,00 €	2,376	494,21 €
10x10	4,00m	45	208,00 €	1,8	374,40 €
10x10	5,00m	45	208,00 €	2,25	468,00 €
10x12	4,00m	81	208,00 €	3,888	808,70 €
10x12	5,00m	81	208,00 €	4,86	1.010,88 €
10x12	6,00m	81	208,00 €	5,832	1.213,06 €
10x14	5,00m	36	208,00 €	2,52	524,16 €
10x16	5,00m	32	208,00 €	2,56	532,48 €
12x12	4,00m	72	208,00 €	4,147	862,58 €
12x12	5,00m	72	208,00 €	5,184	1.078,27 €
12x14	5,00m	32	208,00 €	2,388	496,70 €
12x16	5,00m	28	208,00 €	2,688	559,10 €
12x18	5,00m	28	208,00 €	3,024	628,99 €
14x14	5,00m	28	208,00 €	2,744	570,75 €
			208,00 €		0,00 €
4x12	5,00m	85	208,00 €	2,04	424,32 €
4x14	5,00m	84	208,00 €	2,352	489,22 €
4x16	5,00m	73	208,00 €	2,336	485,89 €
4x20	4,00m	52	208,00 €	1,664	346,11 €
4x20	5,00m	52	208,00 €	2,08	432,64 €
4x24	4,00m	52	208,00 €	1,997	415,38 €
4x24	5,00m	52	208,00 €	2,496	519,17 €
5x15	5,00m	63	208,00 €	2,363	491,50 €
5x20	4,00m	45	208,00 €	1,8	374,40 €
5x20	5,00m	45	208,00 €	2,25	468,00 €
5x24	4,00m	45	208,00 €	2,16	449,28 €
5x24	5,00m	45	208,00 €	2,7	561,60 €
7x24	5,00m	32	208,00 €	2,688	559,10 €
7x24	6,00m	32	208,00 €	3,22	669,76 €
7x24	7,00m	32	208,00 €	3,763	782,70 €
					0,00 €
Keilbohle 5x15	4,00m	252	238,00 €	3,78	899,64 €
					0,00 €
Schalung 24mmx140					0,00 €
	3,00m	480	158,00 €	4,838	764,40 €
	3,50m	480	158,00 €	5,645	891,91 €
	4,00m	480	158,00 €	6,451	1.019,26 €
	5,00m	480	158,00 €	8,064	1.274,11 €
					0,00 €
Latten					0,00 €
					0,00 €

24x48	4,00m	360	208,00 €	1,659	345,07 €
30x50	4,00m	280	208,00 €	1,68	349,44 €
40x60	4,00m	216	208,00 €	2,074	431,39 €
Latten S10					0,00 €
					0,00 €
30x50		280	238,00 €	1,89	449,82 €
40x60		216	238,00 €	2,333	555,25 €
Gesamt				145,871	29.331,36 €

KVH

KVH

Querschnitt	Länge	Menge/Stk	m³-Preis	Gesamt m³	Gesamtpreis
4x6	5,00m	162	295,00 €	1,944	573,48 €
4x12	5,00m	59	295,00 €	1,416	417,72 €
6x8	5,00m	84	295,00 €	2,016	594,72 €
8x8	5,00m	49	310,00 €	1,568	486,08 €
8x10	5,00m	39	300,00 €	1,56	468,00 €
					0,00 €
6x12	13,00m	27	295,00 €	2,527	745,47 €
8x12	13,00m	18	300,00 €	2,246	673,80 €
8x14	13,00m	16	300,00 €	2,33	699,00 €
8x16	13,00m	28	300,00 €	4,659	1.397,70 €
8x18	13,00m	12	300,00 €	2,246	673,80 €
10x10	13,00m	33	315,00 €	4,29	1.351,35 €
10x12	13,00m	14	305,00 €	2,184	666,12 €
12x12	13,00m	27	330,00 €	5,054	1.667,82 €
12x16	13,00m	11	320,00 €	2,746	878,72 €
Gesamt:				36,786	11293,775

Weitere Produktgruppen

Rauhspund	23,5x121	3,00m	396	143,75	6,50 €	934,38 €
		4,00m	396	191,664	6,50 €	1.245,82 €
		5,00m	396	239,58	6,50 €	1.557,27 €
Fase	23x121	3,00m	396	143,75	8,05 €	1.157,19 €
		4,00m	396	191,664	8,05 €	1.542,90 €
		5,00m	396	239,58	8,05 €	1.928,62 €
19er Fase	19x146	5,00m	350	255,5	7,10 €	1.814,05 €
19er Rund	19x146	5,00m	350	255,5	7,10 €	1.814,05 €
						11994,2627

Glattkant

18x96	120	5,1	0,84 €	612	514,08 €
18x120	120	5,1	1,05 €	612	642,60 €
18x142	120	5,1	1,25 €	612	765,00 €
18x170	80	5,1	1,46 €	408	595,68 €
18x190	80	5,1	1,67 €	408	681,36 €

Eisenwaren 3.000,00 €

OSB 18
OSB 22
OSB 25

V13	20	200	1,57 €	314,00 €
V60	20	100	2,95 €	295,00 €

Platten 3.000,00 €

Gesamt 9807,72

Anlagen, Teil 11

Bilanz Holzhandel Unger GmbH 2012 für weitere Informationen hinsichtlich des Kapitels 4.3.6 .

88711/100/2012 Holzhandel Unger GmbH		Rechnungswesen pro V.3.1 Wortnachweis zur Kurzfristigen Erfolgsrechnung SKR 04 BWA-Nr. 1 BWA-Form DATEV-BWA Wareneinsatz K51						06.02.2013 Blatt 1	
Zeile	Bezeichnung	Konto	Zeile	Konten-/Zeilen- beschriftung	Fkt Schl.	Dez/2012 Konten/Zeilen	BWA-Werte	Jan/2012-Dez/2012 Konten/Zeilen	BWA-Werte
1020	Umsatzerlöse	4400 H		Erlöse 19% USt	0	39.306,96	38.642,14	812.116,34	801.709,49
		4736 H		Gewährte Skonti 19% USt	0	-664,82		-10.406,85	
1051	Gesamtleistung		1020	Umsatzerlöse	1	38.642,14	38.642,14	801.709,49	801.709,49
1060	Mat./Wareneinkauf	5401 S		WE Schnittholz 19% Vorsteuer	25	18.817,99	37.376,03	620.843,27	661.632,41
		5403 S		WE Sonstiges 19% Vorsteuer	25	425,94		12.350,30	
		5425 S		EU-Erwerb 19% Vorsteuer und 19% USt	25	0,00		19.763,70	
		5605 S		Nicht abzugsfähige Vorsteuer	25	0,00		39,90	
		5736 S		Erhaltene Skonti 19% Vorsteuer	25	-2,69		-1.004,58	
		5860 S		Bestandsveränderung RHB-Stoffe / Waren	25	12.827,57		-7.557,38	
		5900 S		Fremdleistungen	25	5.307,22		16.900,20	
		5901 S		Transport-Fremdleistungen	25	0,00		297,00	
1080	Rohertrag		1051	Gesamtleistung	2	38.642,14	1.266,11	801.709,49	140.077,08
			1060	Mat./Wareneinkauf	2	37.376,03		661.632,41	
1090	So. betr. Erlöse	4830 H		Sonstige betriebliche Erträge	0	25,00	520,80	300,00	6.064,72
		4947 H		Verrechn. sonstige Sachbezüge Kfz 19%	0	495,80		5.764,72	
1092	Betriebl. Rohertrag		1080	Rohertrag	1	1.266,11	1.786,91	140.077,08	146.141,80
			1090	So. betr. Erlöse	1	520,80		6.064,72	
1100	Personalkosten	6010 S		Löhne	0	2.261,10	7.944,90	45.633,00	112.016,04
		6020 S		Gehälter	0	105,00		1.260,00	
		6027 S		Geschäftsführergehälter	0	2.707,47		32.489,64	
		6030 S		Aushilfslohn	0	400,00		4.800,00	
		6060 S		Freiwillige soziale Aufwendung, LSt-pfl.	0	590,00		6.860,00	
		6075 S		Zuschüsse Agenturen für Arbeit	0	0,00		-493,72	
		6110 S		Gesetzliche Sozialaufwendungen	0	1.201,03		13.303,52	
		6140 S		Aufwendungen für Altersversorgung	0	616,00		7.392,00	
		6147 S		Pauschale Steuer für Versicherungen	0	64,30		771,60	
1120	Raumkosten	6310 S		Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	0	2.107,66	2.617,94	30.692,01	33.934,52
		6320 S		Heizung	0	141,18		1.251,24	
		6325 S		Gas, Strom, Wasser	0	0,00		1.622,17	
		6346 S		Betriebskostenabrechnung	0	369,10		369,10	
1150	Versch./Beiträge	6400 S		Versicherungen	0	0,00	0,00	1.811,55	3.451,69
		6420 S		Beiträge	0	0,00		1.640,14	
1180	Kfz-Kosten (o. St.)	6520 S		Kfz-Versicherungen	0	0,00	314,79	2.438,19	21.417,02
		6530 S		lfd. Kfz-Betriebskosten C-JU 390	0	0,00		572,03	
		6531 S		lfd. Kfz-Betriebskosten C-JU 990	0	0,00		2.034,33	
		6532 S		lfd. Kfz-Betriebskosten LKW, Stapler	0	0,00		8.926,26	
		6540 S		Kfz-Reparaturen/ Instandh. LKW, Stapler	0	0,00		3.642,09	
		6541 S		Kfz-Reparaturen/ Instandhaltung C-JU 390	0	0,00		1.090,42	

Das vorläufige Ergebnis entspricht dem derzeitigen Stand der Buchführung. Abschluss-/ Abgrenzungsbuchungen können es noch verändern.

Status 2012/FYR
Werte in: EUR

Das vorläufige Ergebnis entspricht dem derzeitigen Stand der Buchführung. Abschluss-/ Abgrenzungsbuchungen können es noch verändern.

Status 2012*FY
Werte in: EUR

88711/100/2012
Holzhandel Unger GmbH

Rechnungswesen pro V.3.1
Wertennachweis zur Kurzfristigen Erfolgsrechnung Dezember 2012
SKR 04 BWA-Nr. 1 BWA-Form DATEV-BWA Wareneinsatz K51

06.02.2013
Blatt 2

Zeile	Bezeichnung	Konto	Zeile	Konten-/Zeilen- beschriftung	Fkt. Schl.	Dez/2012 Konten/Zeilen	BWA-Werte	Jan/2012-Dez/2012 Konten/Zeilen	BWA-Werte
		6570 S		Sonstige Kfz-Kosten LKW, Stapler	0	314,79		2.413,39	
		6571 S		Sonstige Kfz-Kosten C-JU 990	0	0,00		310,52	
		6572 S		Sonstige Kfz-Kosten C-JU390	0	0,00		-41,97	
		6580 S		Mautgebühren	0	0,00		31,36	
1200	Werbe-/Reisekosten	6600 S		Werbekosten	0	0,00	79,97	357,00	1.784,96
		6640 S		Bewerbungskosten	0	4,07		4,07	
		6666 S		Kilometergelderstattung Arbeitnehmer	0	75,90		1.423,89	
1240	Abschreibungen	6976 S		Kalkulatorische Abschreibungen	0	0,00	0,00	6.036,00	6.030,00
1250	Reparatur/Instandh.	6470 S		Rep./Instandh. Anlagen, Betriebs-Gesch.	0	0,00	0,00	516,65	2.667,95
		6490 S		Sonstige Reparaturen/Instandhaltung	0	0,00		18,33	
		6495 S		Wartungskosten für Hard- und Software	0	0,00		2.130,97	
1260	Sonstige Kosten	6303 S		Fremdleistungen und Fremdarbeiten	0	162,00	1.721,75	2.172,00	13.089,41
		6800 S		Posto	0	81,45		702,21	
		6805 S		Telefon	0	830,12		3.171,37	
		6815 S		Bombelarf	0	38,43		603,90	
		6825 S		Rechts- und Beratungskosten	0	0,00		346,58	
		6827 S		Abschluss- und Prüfungskosten	0	553,65		432,10	
		6830 S		Buchführungskosten	0	21,14		3.578,65	
		6890 S		Sonstiger Betriebsbedarf	0	0,00		807,86	
		6894 S		Säumniszuschläge, Mahngebühren	0	0,00		87,36	
		6895 S		Nebenkosten des Geldverkehrs	0	34,96		806,84	
		6899 S		Aufwand Abraum-/Abfallbeseitigung	0	0,00		180,52	
1280	Gesamtkosten	1100		Personalkosten	1	7.944,90	12.679,35	112.016,04	194.391,59
		1120		Raumkosten	1	2.817,94		33.934,52	
		1150		Versch. Beiträge	1	0,00		3.451,69	
		1180		Kfz-Kosten (s. Dr.)	1	314,79		21.417,02	
		1200		Werbe-/Reisekosten	1	79,97		1.784,96	
		1240		Abschreibungen	1	0,00		6.036,00	
		1250		Reparatur/Instandh.	1	0,00		2.667,95	
		1260		Sonstige Kosten	1	1.721,75		13.089,41	
1300	Betriebsergebnis	1092		Betriebl. Rohertrag	2	1.786,91	-10.892,44	146.141,80	-48.249,79
		1280		Gesamtkosten	2	12.679,35		194.391,59	
1310	Zinsaufwand	7300 S		Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	716,10	952,87	5.327,05	7.574,96
		7320 S		Zinsaufwendungen f. Verbrieflichkeit	0	236,77		2.247,87	
1320	Neutraler Aufwand	1310		Zinsaufwand	1	952,87	952,87	7.574,96	7.574,96
1323	Sonst. neutr. Ertr.	4970 H		Versch. entschädigung, Schadenersatz	0	0,00	276,95	282,82	1.361,73
		4972 H		Erstattungen Aufwendungsausgleichs	0	276,95		1.038,91	

Das vorläufige Ergebnis entspricht dem derzeitigen Stand der Buchführung. Abschluss-/ Abgrenzungsbuchungen können es noch verändern.

Stichtag 2012/12/31
Werte in EUR

88711/100/2012
Holzhandel Unger GmbH

Rechnungswesen pro V.3.1
Wertennachweis zur Kurzfristigen Erfolgsrechnung Dezember 2012
SKR 04 BWA-Nr. 1 BWA-Form DATEV-BWA Wareneinsatz K51

06.02.2013
Blatt 3

Zeile	Bezeichnung	Konto	Zeile	Konten-/Zeilen- beschriftung	Fkt. Schl.	Dez/2012 Konten/Zeilen	BWA-Werte	Jan/2012-Dez/2012 Konten/Zeilen	BWA-Werte
1330	Neutraler Ertrag	1323		Sonst. neutr. Ertr.	1	276,00	276,00	1.301,73	1.301,73
1345	Ergebnis vor Steuern	1300		Betriebsergebnis	2	-10.892,44	-11.569,31	-48.249,79	-54.523,02
		1320		Neutraler Aufwand	2	952,87		7.574,96	
		1330		Neutraler Ertrag	1	276,00		1.301,73	
1355	Steuern Eink. u. Ertr.	7600 S		Körperschaftsteuer	0	607,00	640,38	2.479,00	2.534,77
		7606 S		Solidaritätszuschlag	0	33,38		136,27	
		7610 S		Gewerbesteuer	0	0,00		-79,50	
1380	Vorläufiges Ergebnis	1345		Ergebnis vor Steuern	2	-11.569,31	-12.209,69	-54.523,02	-57.057,79
		1355		Steuern Eink. u. Ertr.	2	640,38		2.534,77	

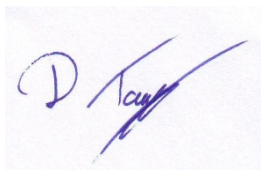
Selbstständigkeitserklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und nur unter Verwendung der angegebenen Literatur und Hilfsmittel angefertigt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Diese Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Chemnitz, den 12.Dezember.2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by the name 'Tauscher' in a cursive script.

Daniel Tauscher